

# 港樓價近8年新低 首7月累跌4.66%

## 待美國息口回落 本季或有望喘定

高息口衝擊香港樓市，住宅物業造價持續回落。差餉物業估價署昨公布，7月私樓售價指數報296.8點，按月跌1.88%，連跌三個月之餘，亦是近8年以來新低，期內首度失守300點大關。今年首7個月，樓價累跌4.66%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，則累跌25.45%。有業界分析認為，樓價今季或見底，維持全年樓價跌半成的預測。

◆香港文匯報記者 黎梓田

按私樓戶型劃分，A類物業（面積431方呎或以下）售價指數按月跌1.89%；B類物業（432至752方呎）跌1.93%；C類物業（753至1,076方呎）跌2.01%，為各類別跌幅最大；D類物業（1,077至1,721方呎）跌0.86%；E類物業（1,722方呎或以上）跌0.37%。

### 租金連升5個月 7月升1.09%

相反，租金指數維持升勢，連升5個月，7月報194.1點，較6月升1.09%。各戶型單位租金亦全線上升，值得留意是，售價跌幅最大的C類單位同時成為租金升幅最大的類別，最新報164.5點，按月升1.73%。其他類別方面，A類單位租金指數報215.2點，升1.32%；B類單位報193.5點，升0.89%；D類單位報154.3點，升1.05%；E類單位報142.2點，升1.5%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，市場在消化「撤辣」消息後沒有其他利好消息承接，而高息口及新盤貨囤積等因素繼續拖累樓價。「撤辣」後，成交明顯增加，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱。隨着美國即將減息，預料樓價在第三季或見底，第四季在谷底反覆徘徊，而下半年整體跌幅或較上半年略為收窄，維持年初預測樓價全年下跌5%。

### 需減1萬貨尾 方利樓價回升

王兆麒又提到，市場預期美國減息將於9月開始，但香港銀行或不馬上跟隨減息，預計高息因素繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭。此外，新盤貨尾量預計要再減8,000至1萬伙後，才有利樓價明顯回升，以現時銷售步伐最快在明年中回落至較低水平。由於受貨尾囤積影響，相信發展商推盤時會提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，樓價最快在減息後的第四季才能喘穩。他指出，7月樓價跌幅擴大，主要受統計期內新盤低價開售，直接拖累二手樓價跟隨作較大幅度降價所致。近期新盤仍以低價推出，相信8月樓價繼續受壓再跌1%，9月則再跌0.5%，預測第三季樓價跌幅擴大至3.35%。不過，減息預期將成第四季市況其中一個轉捩點，期望屆時市場氣氛可以好轉，交投回升下，樓價得以平穩橫行整理，全年樓價跌幅則約6%。不過，一旦減息幅度較預期少及緩慢，加上新盤仍以低價發售，則料第四季樓價再跌2%至3%，全年跌幅恐擴到8%至9%。

### 暑期旺季 租金升幅料擴大

租金指數方面，陳海潮預期，受惠暑期旺季，未來8月及9月租金升幅將進一步擴大，整個第三季租金料升4.15%。縱然第四季少留學生客，但在專才及高才持續流入下，租金在第四季料仍可再升2%，全年升幅可望達到8%至10%。

王兆麒亦認為，「高才通」令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有支持，預料中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，未來數月租金走勢保持平穩，今年租金可升5%至8%。

## 中海外半年賺逾103億 同比減23%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）多間內地房地產企業昨日公布中期業績。中國海外發展（0688）上半年收入按年跌2.5%至869.35億元（人民幣，下同），純利按年跌23.5%至103.14億元，核心股東應佔溢利按年跌23%至106.4億元，每股盈利0.94元。派中期息30港仙，上年同期派35港仙。公司股價昨收報11.64港元，跌4.6%。

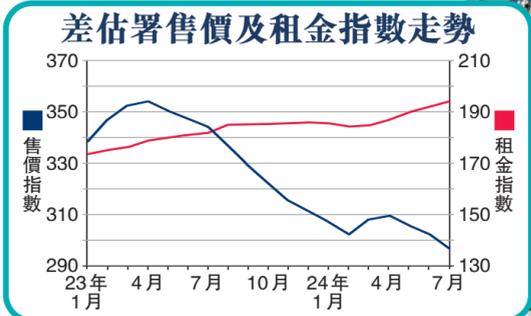
另外，華潤置地（1109）上半年營業額按年升8.4%至791.27億元，純利按年跌25.4%至102.53億元；扣除投資物業評估增值及加回處置部分投資物業項目之已實現累計評估增值後的核心股東應佔溢利為107.4億元，按年跌4.7%。每股盈利1.44元，派中期息20分，上年同期派19.8分。公司股價昨收報20.9港元，跌5.2%。

越秀地產（0123）上半年營業額按年升10.1%至353.4億元，純利按年跌15.9%至18.31億元，每股盈利0.455元。派中期息0.189港元，上年同期派0.232港元。公司股價昨收報3.82元，跌6.4%。

## HashKey擴虛資交易幣種

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港持牌零售虛擬資產交易所HashKey Exchange周年慶昨於香港舉行。HashKey Group首席運營官兼HashKey Exchange首席執行官翁曉奇表示，HashKey Exchange自去年8月28日開放零售交易服務以來，業務持續發展與增長。現時HashKey Exchange總註冊用戶數已經突破25萬，企業及機構客戶超過200家，受託資產逾45億港元，總交易量逾5,000億港元，是香港最大的持牌虛擬資產交易所。

翁曉奇宣布，開放Avalanche (AVAX)及Chainlink (LINK)兩個新幣種予投資者交易，相關交易於昨晚6時正式上線。據他介紹，這是HashKey Exchange除比特幣和以太坊外，香港市場首次新增可供零售投資者進行交易的幣種。他表示，目前公司已經提交第三批零售交易幣種的申請。HashKey Exchange將會持續加快主流幣種上線儲備，為投資者尤其是零售用戶提供更多交易選擇。



◆差估署7月私樓售價指數失守300點大關連跌三個月。中通社

## 新盤蓄勢待發 靜候減息佳音

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲主席鮑威爾表明減息時機已到，本港發展商爭相加快推售新盤步伐。鷹君港鐵合作發展的何文田朗賢峯及會德豐地產的藍田KOKO ROSSO和KOKO MARE均計劃本週內公布新一批價單。

### 鷹君會德豐週內各推新貨

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，隨着美國將進入減息周期，買家入市意欲增加，何文田朗賢峯計劃本週內公布IIA期首張價單，料至少84伙，涵蓋兩房及三房戶。該期數早前曾招標推售，其中一伙逾1,400方呎四房

高層單位以逾4,000萬元售出，呎價28,267元，連創項目售價及呎價新高。

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，藍田KOKO ROSSO及KOKO MARE已於7月入伙，計劃日內公布餘貨價單，以現樓形式推售，兩者合共尚餘約200多伙待售。

### 港島南岸Blue Coast削折扣

至於長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，市場憧憬美國9月減息，買家多看好後市，集團夥港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸Blue Coast只餘少量三房及四房單位供應，集團決定於9月

1日起削減3%折扣。即供付款計劃最高折扣由15%下調至12%，建築期付款計劃則由11.5%下調至8.5%。

至於新地旗下啟德天璽·天第1期樓書正在準備中，有望下月推售。新地代理總經理胡致遠表示，項目住宅部分以空中花園為分界，花園以上有188伙，涵蓋兩房至四房戶。其中，第1期樓王Peak Tower，即第3座32樓至50樓，共有60伙，A及B室面積約2,000方呎，C及D室面積約1,300至1,400方呎，頂層為2伙複式。至於花園以下Elite Zone佔718伙，涵蓋開放式至三房戶。

## 中國太平半年溢利增15%



◆中國太平保險管理層出席中期業績發佈會。香港文匯報記者涂穴 攝

香港文匯報訊（記者 蔡競文）中國太平保險（0966）截至6月底中期業績，錄得股東應佔溢利60.27億元，按年增長15.4%，不派中期息。中國太平保險旗下太平人壽總經理程永紅表示，預計今年新業務價值能夠保持雙位數的增長。展望下半年，該集團會持續壓降負債

成本，優化負債結構，完善產品體系，使新業務價值有一個好的發展。

期內，該集團保險服務收入558.75億元，按年增長3.2%；保險服務業績112.49億元，按年增長38%；淨投資業績75.03億元，按年增長360.7%；合同服務邊際2,155億元，較去年底增長2%。至於股東應佔每股總內含價值61.09元，較去年底的56.51元增長8.1%，其中太平人壽內含價值較去年底增長8.7%。

### 太平人壽(香港)續價值轉型

展望下半年各地區業務方面，該集團指出，

境外壽險業務分別有太平人壽（香港）、太平人壽（澳門）及太平新加坡。太平人壽（香港）將繼續推進價值轉型發展，推動重點創新項目，全面提升服務保障能力和水平，做好資產負債管理，嚴密防範各類風險；太平人壽（澳門）則將持續推動渠道深化價值轉型，進一步拓展新渠道新機會；太平新加坡壽險業務將推動轉型發展，並繼續優化業務品質與結構，加強跨境協同聯動，持續提升業務價值率與資本效能。

投資展望方面，該集團表示在深化金融體制改革，健全投資和融資相協調資本市場功能的大背景下，預計市場情緒和預期將逐步改善。惟境外方面，根據美聯儲公布的議息會議紀要，下半年將啟動降息進程。但降息次數仍存分歧，美聯儲公布的點陣圖顯示降息次數預期為1次至2次，預計境外利率將隨美聯儲降息回落，同時要關注美國大選對貿易政策與通脹的影響。

## 交行14年來首派中期息

香港文匯報訊（記者 周曉菁）交通銀行（3328）放榜，上半年實現淨經營收入1,325.5億元（人民幣，下同），按年減少3.46%，其中實現利息淨收入842.34億元，增長2.24%；歸屬母公司股東淨利潤452.87億元，同比下降1.63%。擬派中期股息每股0.182元，為2010年來首次派中期息。

### 半年淨利潤452億跌1.63%

早前中國證監會鼓勵優勢大型上市公司派發中期息，交行董事會秘書何兆斌昨於業績會上回應稱，交

行作為國有大行積極響應，目前的現金分紅率已經連續12年保持30%以上。他續指，就目前情況來看，交行的資本充足率水平處在一個合理的空間，強調「降低分紅率來緩解資本壓力一直不是我們的選項」。截至6月底，集團資本充足率錄得16.34%，較去年末升1.07個百分點。

上半年交行淨利差為1.29厘，同比收窄0.02厘。此外，不良貸款率1.32%，較上年末下降0.01個百分點。撥備覆蓋率204.82%，較上年末上升9.61個百分點。

## 中海油中期息74仙新高

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中海油（0883）昨日發布中期業績，期內收入同比上升18%至2,267.7億元（人民幣，下同），歸母淨利潤增加25%至797.3億元；每股基本盈利1.68元，派中期股息74港仙，按年升25.4%，創歷史同期新高。

以分部業績計，上半年勘探及生產錄得收入1,881億元，同比升20%；利潤為772.57億元，增加26.6%。貿易業務收入為366.52億元，漲3%；利潤為23.16億元，倒退3.7%。

### 中石油料新能源產能佔比升

另一邊廂，中石油（0857）副總裁何江川在中期業績會上表示，公司上游業務將保持穩中求進的發展方針，着重天然氣增產等工作，並預計未來的原油產量將保持穩定、天然氣將加快發展。新能源方面，他料新能源當量產能在明年將佔公司產量約7%，爭取2035年呈現「三分天下」格局，即佔總產量約三分之一，2050年實現「半壁江山」形勢。

## 會財局：港財務匯報審計質素呈改善

香港文匯報訊（記者 曾業俊）會計及財務匯報局（下稱「會財局」）昨日發表《2024年度調查報告》，截至3月底的過去一年，當局收到的可跟進投訴按年增加5宗至190宗，數字創紀錄新高，當中67%已完成評估，並就超過80%的監管機構轉介展開調查或查詢。會財局解釋，投訴宗數增加是由於當局近年擴大監察範疇，以及監管機構轉介個案增加。當局亦已篩選130份上市實體的財務報表進行審閱，並就此展開77宗調查及14宗查詢。

會財局主席黃天祐表示，財務匯報及審計質素呈現初步改善跡象，會計專業的領導層必須在事務所層面培養有效管治、合規和持續學

習的文化，這將有利審計質素的改善。健全的管治和市場發展是相輔相成，其將加強公眾對會計專業的信任，從而產生正面的連滯效應，鞏固香港作為國際金融中心的地位。

### 失當行為涉三範疇

會財局從已完成的調查中，識別3個失當行為範疇，包括未能勤勉盡職行事及保持應有的專業謹慎態度、未能行使專業判斷及維持專業懷疑態度，以及未能遵守會財局施加的要求。

會財局行政總裁賴翠碧指出，局方的調查顯示，失當行為和不遵從事宜通常源於對良好管治的漠視，識別根本原因是應對失當行為的重



◆會財局主席黃天祐表示，健全的管治和市場發展是相輔相成，將加強公眾對會計專業的信任。香港文匯報記者曾業俊 攝

要一步，這包括評估事務所的企業管治水平，確保管理層定立正確定調，以強調培養審計質素文化的重要性。她認為，從基本層面促進管治是維持公眾對財務匯報信任以及會計專業的可持續發展的關鍵。