息口下調持續　投資者資金流入　「供平過租」推動

三因素力撐樓市 全年或價租齊升

近日美聯儲減息預期升溫，市場預估年內或有3次減息，加上市場憧憬中央容許設立「購房通」有助引北水來港買樓的背景下，地產界人士料將進一步利好香港樓價本季走勢。美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽昨日表示，「美聯樓價指數」已由跌轉升，顯示樓價喘穩，料樓價本季有力升2%，創出十季新高。他相信，隨着樓市利好因素持續湧現，包括年內港息有機會跟隨美國下調、資金流入物業市場及「供平過租」推動置業需求，全年樓價及租金有望均錄升幅，將為4年來首次價租同展升勢。如果「購房通」落實推行，更將進一步帶動樓市需求。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●美聯馬泰陽（左二）表示，樓價本季有力升2%，創出十季新高；已破頂的租金在專才支持下，更將升3%。旁為劉嘉輝（左一）及岑頌謙（右）。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽昨日表示，在拆息低企及息口下調、股市上升經濟向好，以及供應及貨尾續減等主要利好因素驅動下，相信新盤去貨速度理想，用家及投資客入市態度更積極，樓價本季有力升2%，創出十季新高。已破頂的租金在專才支持下，更將升3%。此外，在今年以來恒指上升24.2%帶動下，或助全年樓價及租金將為4年來首次同展升勢。

馬泰陽又指，5月起港元拆息快速回落，定存息率亦跟隨回落。金管局最新數據顯示，6月本港定期存款數字錄約10.13萬億元，較4月時高位減少約3.6%，反映資金流出。然而，本港存款總額仍持續增加，當中活期及儲蓄存款6月合計錄約8.54萬億元，較4月增加約1萬億元或13.2%，資金暫時轉至活期及儲蓄存款，顯示部分投資者或正部署將資金投放在其他投資板塊。假設目前約10萬億元定期中有1%流入樓市，即相等於1,000億元成交額，若以樓價1,000萬元單位計算，已相當於約1萬伙需求。

樓價靠穩 指數本年由跌轉升

美聯物業分析師岑頌謙昨表示，根據「美聯樓價指數」，樓價於2022年起已連跌3年，分別每年跌約14.9%、5.8%及6.9%。隨着樓價由高位回落，踏入2025年開始反覆靠穩，近期更現回升勢頭，最新（8月11日）公布的「美聯樓價指數」報128.2點，本年迄今樓價已轉為微升0.05%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，今年以來發展商積極推盤同時，銷情亦見不俗。以年內推出全新盤的數目及單位總數計算，首7個月共推27個全新項目，涉及9,309伙，分別佔去年全年約57%及62%。新盤魚貫應市，銷售率亦見上升，上述9,309伙單位已有5,981伙售出，售出率連升2年，由去年的57.8%升至64.2%，增加超過6個百分點，並創近5年新高，反映市民入市信心回升。

一手或減少「以價換量」策略

另外，根據美聯物業研究中心資料，今年第二季新盤溢價錄-8.3%，已連續12個季度「負溢價」。數據反映發展商採取「以價換量」的銷售策略，新盤定價普遍低於同區二手物業市場價格。雖然今年發展商推盤仍然低於同區二手市場價格，但隨着樓市需求增加，發展商新盤折讓幅度亦有所減少。

市場所關注的貨尾量亦有所消化。美聯物業研究中心資料顯示，截至7月，累積貨尾量約為20,239伙，按月跌3.2%，連跌6個月共累減12.5%，創2年新低。同時，房屋局公布現樓貨尾（即已落成未售單位）從高位出現回落，由第一季約2.8萬伙減至第二季約2.7萬伙。

馬泰陽相信，隨着樓市利好因素持續湧現，增加買家入市信心，加上美國年內再減息機會增加，港息有機會跟隨，相信會吸引部分資金流入物業市場。特別是「供平過租」的優勢擴大，不僅推動了置業自住的需求，亦刺激投資需求，為下半年樓市的價量提供持續的上升動力。此外，如果「購房通」落實推行，更將進一步帶動樓市需求。

100元印花稅門檻 地建會倡擴至600萬元樓

●地產建設商會執委會主席梁志堅表示，100元印花稅的物業價值上限放寬至600萬元，可以減輕上車客買樓負擔。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地產建設商會執委會主席梁志堅昨日接受本地傳媒訪問時表示，該會就新一份施政報告向特區政府提交6頁至7頁的樓市措施建議，包括放寬徵收100元印花稅的物業價值上限至600萬元，以及放寬投資移民買樓限制等。

梁志堅指出，現時400萬元以下物業的印花稅為100元，建議適用樓價上限放寬至600萬元物業，以減輕上車客買樓負擔。而商會對印花稅稅率最高4.25%沒有意見，但現時地價回落，建築費仍高企，認為調整措施有助樓市回升。他又補充指，放寬100元印花稅適用物業門檻，短期或令印花稅收入減少，但隨着成交增加可作抵消，政府收入長遠沒有損失。

建議放寬投資移民買樓限額

他稱，現時投資移民來港購買5,000萬元或以上的住宅物業，有1,000萬元計入投資額度，建議放寬上限至2,000萬元，以加大吸引力，相信這有助帶動中產市場，亦不會影響上車客市場。

梁志堅相信，隨着經濟復甦，樓市亦會向好；近兩個月樓市慢慢向上，預料樓價至今年底升4%至5%。

大華銀行多賺3% 貿易貸款增12%

●大華銀行上半年淨費用收入按年增長11%，涵蓋財富管理、貸款相關及信用卡業務。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受惠於費用收入錄得雙位數增長，新加坡銀行大華銀行集團昨日公布上半年經營溢利為40億新加坡元（約244億港元），按年增長3%。集團表示，為審慎應對宏觀經濟不確定性，集團預留一般準備金作為風險管理措施的一部分，令期內淨溢利按年下調3%至28億新元（約171億港元）。

期內，淨利息收入按年持平，該集團解釋貸款增長有效緩衝基準利率下調所帶來的利差壓力。而且，多元化的客戶基礎為非利息收入注入正面動力，而上半年淨費用收入亦按年增長11%，涵蓋財富管理、貸款相關及信用卡業務。其他非利息收入則按年升1%，主要來自客戶相關的財資管理收入，惟部分升幅被交易及流動性管理活動轉弱所抵消。

不良貸款率維持1.6%

成本與收入比率則為43.5%，較去年同期的44.4%為佳，反映該集團在成本控制方面成效顯著。資產質素維持穩定，不良貸款率維持在1.6%。受特定撥備增加及預留一般準備金的影響，期內信貸成本處於34個基點。

在機構銀行業務方面，上半年稅前溢利按年下跌12%，主要受利率下調及優質資產競爭影響。然而，投資銀行業務創下費用收入新高，客戶相關的財資管理收入亦錄得雙位數增長。該集團又稱，雖然美國關稅政策帶來不確定性，交易銀行業務仍穩健發展，佔整體機構銀行業務收入近半。

另一方面，該集團的貿易貸款按年增長12%，加上往來及儲蓄賬戶（CASA）基礎擴大，為交易銀行業務提供有力支持，凸顯該集團在主要市場透過整合現金、貿易和供應鏈平台深化客戶聯繫。跨境收入穩定，佔整體機構銀行業務收入的26%，反映該集團在區內多元化的業務基礎及互聯互通的優勢。

東盟客戶增至逾840萬

大華銀行副主席兼行政總裁黃一宗表示，隨着全球格局轉向多極化，東盟持續展現強韌的增長動力，該集團對東盟的長遠前景充滿信心，加上隨着區域一體化、貿易多元化以及外國直接投資的持續上升，東盟在不斷演變的全球經濟中具備優勢。他又指，該集團自收購花旗集團業務以來，區域業務規模迅速擴展，東盟的客戶人數已增至逾840萬。該集團正穩步推動業務模式轉型，朝着更多元化及以費用為主導的收入結構邁進，並充分發揮集團在區域聯繫及業務規模方面的優勢。

HashKey啟SOL零售交易

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港持牌虛擬資產交易所HashKey Exchange獲證監會批准，為首批提供Solana (SOL)零售服務的合規交易平台。HashKey Exchange已於昨日正式開放SOL零售交易服務，也是香港首批支援用戶進行SOL交易的合規交易所。用戶現已可透過零售和大宗交易模組進行SOL交易，交易對為SOL/USD。Solana網路的SOL儲值與提現也已於平台同步開放。

同時，香港持牌虛擬資產交易平台OSL HK獲證監會批准，向零售投資者開放Solana(SOL)交易服務，成為香港首批支援SOL零售交易的交易所。OSL表示，現已開放Solana網路的SOL儲值和提幣，快速交易(FlashTrade)亦正式開放SOL/USD和SOL/HKD交易對(trading pair)。

據了解，這是今年以來，香港市場首次新增可供零售投資者的交易幣種。目前OSL現在開放散戶幣種共五種，分別是比特幣(BTC)、以太坊(ETH)、Avalanche (AVAX)、Chainlink(LINK)及Solana(SOL)。

小馬智行Robotaxi收入增157%

香港文匯報訊（記者 毛麗娟）自動駕駛公司小馬智行昨日披露未經審計的今年第二季財報，業績漲勢強勁，Robotaxi商業化加速推進。小馬智行Robotaxi車輛總數已突破500台，預期年底超1,000台；公司第二季總營收達1.54億元人民幣，同比增長75.9%，環比增長53.5%，其中Robotaxi乘客車費收入同比激增超3倍。

有信心年底實現千台目標

小馬智行加速Robotaxi業務商業化和量產落地進程，Robotaxi收入在第二季翻倍增長，帶動公司整體營收持續上漲。小馬智行創始人、CEO彭軍表示，非常有信心在今年底實現千台Robotaxi目標。公司自6月起與北汽、廣汽的合作啟動第七代Robotaxi量產，已完成產能爬坡並進入穩態生產，在兩個月內生產超200台Robotaxi車輛。

小馬智行第二季Robotaxi業務收入達1,090萬元人民幣，同比增長157.8%。其中，來自乘客端的車費收入同比增長超過300%。財報分析，這一增長得益於用戶覆蓋範圍擴大、一線城市用戶需求攀升，以及Robotaxi運營車輛規模增長。目前，小馬智行是內地唯一在北京、上海、廣州和深圳開展全無人Robotaxi收費運營服務的公司，一線城市運營總面積超2,000平方公里。

獲發韓自動駕駛測試許可

在第二季，小馬智行在中東、歐洲和亞洲持續發力全球化布局，早前與迪拜道路交通管理戰略合作，今年實現首批Robotaxi路測，計劃在明年實現全無人商業化運營；6月在盧森堡倫寧根市啟動測試並計劃擴展至更多地區。另外，小馬智行已取得韓國頒發的國家級別自動駕駛測試許可。

●小馬智行Robotaxi車輛總數已突破500台。 資料圖片

亞太區商業地產轉活 仲行：投資額半年升17%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行最新數據顯示，今年第二季亞太區商業地產投資總額達312億美元（折合約2,433億元），同比增長15%。在全球經濟不確定性持續下，儘管投資者保持審慎態度且交易周期有所延長，上半年亞太區商業地產投資總額仍實現676億美元（折合約5,272億元），同比增幅達17%。仲量聯行亞太區投資及資本市場首席執行官Stuart Crow表示，當前複雜經濟環境和地緣局勢下，亞太區商業地產仍持續吸引全球資本，印證亞太區經濟基本面的強勁和資產類別的韌性。

韓國上季增長72%最勁

從整個亞太區來看，韓國市場表現尤為突出，第二季投資額突破60億美元，同比大幅上升72%，增速居亞太首位。其中，辦公樓資產交易佔比高達77%，反映出業主積極把握中央商務區供應高峰前的窗口期進行資產處置。酒店業態亦表現活躍，受益於經營效益提升，多宗交易實現溢價成交。

日本仍為亞太區最活躍市場，第二季投資規模達76億美元，同比增長31%。上半年累計完成交易213億美元，同比增長23%。日本國內投資者持續加碼辦公樓資產，同時帶動居住類物業交易量創三年新高。

隨着全球貿易摩擦持續，投資者對資產基本面和租戶結構的審查更為嚴格。仲量聯行對75家亞太區投資者的調研顯示，居住類、生命科學和醫療健康類資產憑藉剛需特性，成為最具抗風險能力的賽道。

從資產類別來看，第二季亞太區辦公樓資產以133億美元的交易額領跑市場，同比增長24%。其中。來自韓國的交易額達四年來峰值，日本則維持國內資金主導格局。工業物流資產實現63億美元成交額，同比增長12%；零售物業以50億美元交易額保持4%增長。

廣州支持廣期所港交所 共推跨境合作品種

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）廣州市政府及中國人民銀行廣東省分行等多部門近日印發《關於貫徹落實金融支持廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作的意見實施方案》提出，推進粵港澳金融市場互聯互通，支持廣州期貨交易所推出與香港交易所跨境合作品種，推動合格境外機構投資者和人民幣合格境外機構投資者全面參與廣州期貨交易所品種交易，積極探索期貨品種國際合作新模式。

構建大灣區氣候投融資平台

方案提出，推進規則銜接機制建設，支持廣州期貨交易所穩妥有序將已上市的期貨期權產品納入特定品種對外開放，並支持南沙建設商品期貨交割中心，吸引期貨公司、風險子公司及現貨企業交割倉庫等市場主體集聚，完善期現貨一體化產業服務體系。在跨境金融合作方面，鼓勵南沙與港澳銀行及市場化徵信機構加強合作，促進三地跨境企業貸款業務，並在符合法規及安全可控前提下，試點商業銀行內部數據跨境流通，涵蓋跨境支付、匯款及信貸等場景。

在綠色金融領域，方案鼓勵南沙企業主動披露氣候及環境、社會與公司治理（ESG）信息，並將相關評價要素納入金融機構盡職調查、投資決策及投後管理全流程；同時加強與港澳交易所合作，舉辦赴港澳發行綠色債專題培訓，推動企業通過在南沙設立特殊目的公司（SPV）等方式赴港澳發行綠色及可持續債券。南沙亦將深化國家氣候投融資試點，與港澳機構對接，構建粵港澳大灣區氣候投融資平台，推動大灣區氣候投融資標準與規則深度融合。

此外，方案提出，完善港澳青年創業政策扶持體系，推動更多港澳居民及入駐南沙青年創業平台企業享受當地創業貸款貼息、貸款風險補償等支持。與此同時，鼓勵開通港澳居民業務辦理綠色通道，便利港澳創業青年開立銀行結算賬戶。