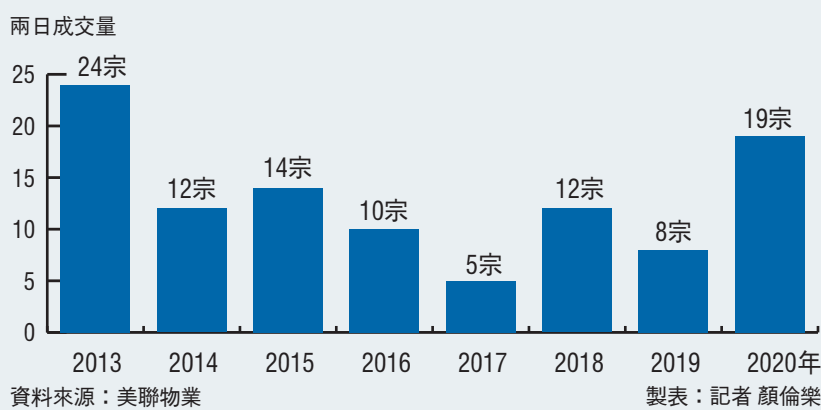


# 食肆商場生意復甦 國安立法穩定政治環境 放寬限聚 父親節樓市7年最旺

## 父親節周末日樓市成交7年最旺



新冠肺炎疫情受控，政府放寬限聚令，樓市購買力持續釋放，於剛過去的周末日（6月20至21日）樓市成交暢旺，四大代理的十大屋苑統計當中三家都達18宗或以上成交，美聯錄19宗為7年來最旺父親節。業界指出，政府放寬限聚令，見到食肆及商場生意復甦，加上港區國安立法有助穩定政治環境，都利好樓市發展。

■香港文匯報記者 蔡競文



■長實將軍澳日出康城新盤SEA TO SKY，位於紅磡售樓處及示範單位有大批準買家前往參觀。

據四大代理統計，剛過去的周末日，四大代理行的十大屋苑錄7至19宗成交。其中，美聯物業分行十大藍籌屋苑共錄得19宗買賣成交，雖然按周減少3宗，但是已經連續18個周末錄得雙位數，更是自2013年父親節周末創下24宗成交後，7年以來最旺的父親節。至於其按15大屋苑計算，周末日兩天則錄得26宗買賣成交，按周減少1宗。

中原及利嘉閣十大屋苑於剛過去的周末日，按周維持18宗及19宗成交不變，交投保持暢旺。利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，整體經濟環境正面，市場買賣氣氛保持暢旺。他指出，買家入市意慾不俗，一手新盤帶動整體物業市場，二手市場受追捧。再者港府放寬限聚令，食肆、商場的人流及物流復甦，整體經濟環境正面。加上港區國安法立法有助穩定政治環境，樓價指數亦向上，市場看好不動產後市。

### 換樓客出動 樓市逐漸升溫

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，剛過去的周末日雖碰上父親節，但無損買家入市意慾。他相信，低息環境預計會持續一段時間，「供平過租」誘因下，料成交會靠穩向升。他指，觀察到中細價物業成交暢旺，換樓客亦積極出動，港島區中價屋苑成交亦旺，頻錄逾千萬元成交，樓市逐漸升溫。至於九龍區，日出康城新盤新近以低於市價推售，吸引大批買家入票認購，九龍區焦點轉移一手市場，以致二手交投相對靜落。

### 環瓏放水 資金湧投資板塊

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦認

## 剛過去周末日十大屋苑成交

| 代理  | 成交宗數 | 按周變化 |
|-----|------|------|
| 美聯  | 19宗  | -3宗  |
| 中原  | 18宗  | 無升跌  |
| 利嘉閣 | 19宗  | 無升跌  |
| 港置  | 7宗   | -7宗  |

為，環瓏資金充裕，湧向各大投資板塊，隨著多隻中概股回流香港上市，恒生指數已經率先「彈起」，加上疫情放緩，政府大幅放寬限聚令，對經濟及樓市皆是利好因素。因此今年的父親節周末，商場及食肆固然人流暢旺，而樓市的購買力持續釋放，周末由新盤示範單位以至二手匙盤都出現睇樓人龍。

### 待新盤潮後 二手成交再上

不過，布少明提醒，二手盤源有待補充，亦要面對新盤競爭，特別是將軍澳大型全新盤矚目登場，未來新界亦有全新盤整裝待發，都鎖定市場的部分客源，故二手成交按周略有回落，但整體市況仍然暢旺。如疫情不再反覆，相信新盤潮過後，購買力回流，屆時二手成交將再出現突破。

香港置業行政總裁李志成也表示，近期一手交投理想，整體市場氣氛向好，發展商趁勢加快推盤步伐，月內預計將有多個新盤蓄勢待發，其中將軍澳大型新盤日前率先開價搶客，市場反應熱烈，收票情況理想，凍結部分地區購買力，短期市場焦點將集中於一手，預期6月份一手成交可承接上月旺勢。

## 四大代理對樓市評析

### ■利嘉閣地產總裁廖偉強：

港府放寬限聚令，食肆、商場的人流及物流復甦，整體經濟環境正面。加上港區國安法推出有助穩定政治環境，樓價指數亦向上，市場看好不動產後市。

### ■美聯物業住宅部行政總裁布少明：

環球資金充裕，湧向各大投資板塊，隨著多間中概股回流香港上市，恒生指數已經率先「彈起」，加上疫情放緩，政府大幅放寬限聚令，對經濟及樓市皆是利好因素。

### ■中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

低息環境預計會持續一段時間，「供平過租」誘因下，成交靠穩向升，中細價物業成交暢旺，換樓客亦積極出動，港島區中價屋苑成交亦旺，頻錄逾千萬元成交，樓市逐漸升溫。

### ■香港置業行政總裁李志成：

本港疫情持續緩和，政府日前宣布進一步放寬限聚令，帶動市民外出消費增加。全球政經局勢仍存在不明朗因素，不過市場資金充裕，本港低息環境亦將延續，利好樓市發展。

加推285伙 累收逾5千票

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市升勢持續，發展商亦把握時機加緊推盤步伐。長實與港鐵合作發展之將軍澳日出康城SEA TO SKY昨日宣布加推，涉及285個單位，折實平均呎價16,531元，較首張價單15,823元高約4.5%。發展商解釋因單位質素不同，今次屬原價加推。消息指，截至昨晚6時，項目累收逾5,000票，以首2張價單570伙計，超額認購7.8倍。

### 折實平均呎價16531元

SEA TO SKY共提供1,422個單位，發展商昨日加推285伙，佔單位總數的20%。長實執行董事趙國雄表示，項目有機會下周首輪開賣，不排除會再度加推。據了解，加推單位面積由465方呎至1,077方呎，間隔包括2房至4房，價單定價由817.3萬至2,365.4萬，價單呎價由17,383元至23,558元，定價計總值約36億元。

發展商指，第2張價單與首張價單折扣優惠相同，2房即供提供最高20%折扣優惠，3房及4房額外提供升級置業優惠2%，即供最高享22%折扣優惠，同時提供樓價85%一按及30%二按。折實呎價由653.8萬元至1,845萬，折實呎價約13,906至18,375元，折實平均呎價16,531元。

### 市民排長龍睇示範單位

長實地產投資董事郭子威表示，今次單位中包括首次推出的2座H室海景單位，屬3房間隔，涉及131伙，亦會首次推出2座E室兩房戶型，涉及149伙。此外亦會推出5伙1座A室海景戶，屬4房間隔。翻查資料，長實上周公布首張價單，亦涉及285伙，折實平均呎價15,823元，屬區內新盤首批最貴平均呎價，較3個月前開售的同區新盤首批呎價高近8%。

受惠政府進一步放寬限聚令，記者昨日現場所見，項目位於紅磡售樓處及示範單位有大批準買家前往參觀，人龍經常出現大蛇餅情況。而因為多個新盤正醞釀發售，鎖緊市場購買力，一手市場過去兩日只錄得37宗成交。

# 外圍添不明朗 港股下望24000

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 美國各州解封後，新冠肺炎確診人數大反彈，日增3萬，重返「封城」時的水平。市場擔憂美國爆發第二波新冠肺炎疫情，美股偏軟，而港股ADR亦跟隨外圍回落，上周五收報24,369點，跌274點。分析員普遍看淡港股本周表現，認為疫情將再度對投資者信心造成打擊，加上中印邊境衝突導致的不確定性，亦是市場唱淡的理由，料恒指或會下跌至24,000點。

## 美第二波疫襲挫氣氛

美國上周六單日新增3.25萬人確診，增幅創自5月1日以來的新高。美國的確診病例單日增幅，在5月至6月初都維持下降趨勢，但於各州逐步解封後回升。美國疾控中心更預計，美國於7月11日，確診死亡人數或增至介乎12.9萬至14.5萬人之間。

上周五美股三大指數個別發展。道指跌208點，收報25,871點，標普與納指分別跌17點與升3點。在美上市的回指成份股普遍下跌。其中騰訊(0700)ADR折合報456.88港元，相當於拖累大市跌28點。友邦(1299)ADR折合報71.13港元，相當於拖累大市跌24點。港交所(0388)ADR折合報297.46元，跌2.94元，相當於拖累大市跌10點。

## 騰訊港交所仍有憧憬

香港股票分析師協會副主席郭思治昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然上周恒指表現良好，但主要是由於騰訊(0700)創下52周新高，以及市場憧憬港交所(0388)能受惠更多中概股回流上市。隨著美國新冠肺炎確診人數大反彈，市場擔憂爆發第二波新冠肺炎疫情的風險上升，實體經濟或再受打擊，或令投資氣氛轉差。因此，他認為恒指本周或會下跌，上下波幅約為數百點。

## 注意港匯能否保強勢

金利豐證券研究部執行董事黃德凡則表示，除美國新冠肺炎疫情影响再度惡化外，恒指後續走勢，需要視乎港匯是否持續強勢，貼近甚至觸發港元強方兌換保證上限、中美關係，以及中印邊境的衝突會否惡化3項因素。由於前景不明朗，預期恒指本周或會下跌至24,000點。

談及「港區國安法」時，黃德凡表示市場早前已消化了「港區國安法」立法這項消息，因此現階段恒指受其影響不大。不過，他同時表示不排除外國評級機構，可能會因為「港區國安法」通過後，下調香港的信貸評級與展望，或對恒指構成壓力。

## 投資市場 近期需留意事項

- 環球新冠肺炎疫情最新發展
- 港匯是否持續強勢
- 人行今日公布貸款市場報價利率(LPR)
- 美國、歐元區與日本公布PMI數據
- 中印邊境的衝突會否惡化

製表：記者 岑健樂



# 港股板塊表現更趨分化

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君猷



6月初港股曾一度急升，恒生指數亦曾見升穿25,000點，主要由於市場對中美貿易再起摩擦及本地經濟的憂慮有所消退，歐美經濟迅速重啟之憧憬下，美元避險功能減弱，美匯指數下滑，資金流入新興市場及香港股市。惟資金主要流入新經濟股，傳統重磅藍籌股未有受惠，高增長如科技及傳統股如銀行地產等之表現更加分化，恒生指數未能延續升勢，上周反覆在24,000點附近上落。

## 資金聚焦科網醫藥中概股

港股近期表現活躍，筆者相信與科網股集資活動有關。事實上，近期多家大型中概股均積極部署以香港作為第二上市地，其中不乏一些高增長、具盈利前景的大型科網股，市場對這類知名度的企業亦高度關注。從資金流向來看，經互聯互通來港的資金亦表現活躍。年初至今，南下資金每日平均買盤

達110億港元，相對2019年下半年日均買盤僅60億港元大幅上升。今年以來南下資金追捧的對象與內地A股市場大致相若，包括科網股、5G設備及晶片股、醫藥股等等，事實上在互聯互通不斷發展之下，兩地股市交易的風格相似度將會愈來愈高。

## 變數多 大市難破整固區

近期美聯儲宣布會在二級市場購買個別公司債券以紓緩企業信貸狀況，令市場風險胃納再上一層，令一度因擔憂二次疫情變得嚴重而大跌的美國股市迅速反彈，亞洲股市及港股亦隨之回穩。短期內，筆者認為恒生指數雖然較難突破4月初以來23,000-25,000點的整固區間，但個別科技和醫藥股於環球經濟復甦的不確定性之下，相信只會更受市場追捧。惟投資者同時應留意港股後市的隱憂，包括中美關係的發展、二次疫情影響環球經濟復甦，和美元可能因疫情而再度走強的風險。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)