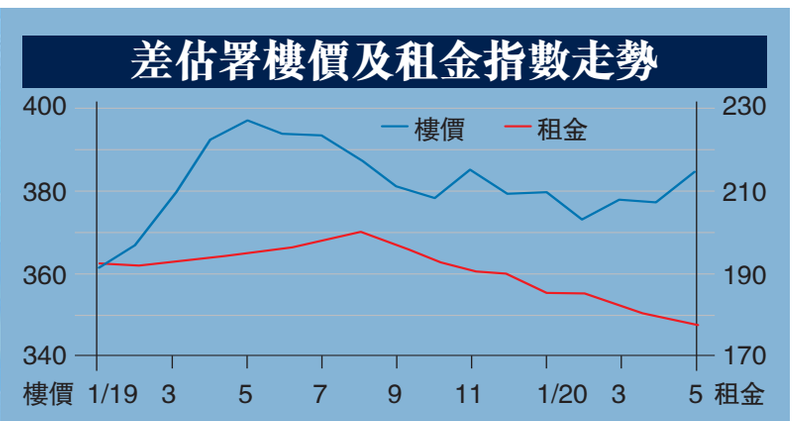
國安社會穩定樓市續復甦

樓價月升2% 差估指數今年新高

新冠肺炎疫情放緩，加上息口預期持續低企，刺激5月樓價見今年新高。差餉物業估價署昨日公布，5月私宅樓價指數最新報384.8點，按月升1.93%，較去年11月政府宣布放寬按揭成數後升幅更大，更為自去年4月後13個月最大升幅。5月差估指數主要是反映4月份的樓市實況，彼時全國人大尚未啟動香港國安立法，業界分析認為，昨日香港國安法通過，有助社會穩定，樓市料進一步復甦。

香港文匯報
記者 顏倫樂

■有業界人士表示，房地產市場十分「畸形」，住宅樓價仍然高企，但租金已因經濟下跌而持續向下調整。 資料圖片



各類型單位5月表現

類型	面積(方呎)	樓價指數(按月變幅)	租金指數(按月變幅)
A類單位	430以下	427.3(↑2.1%)	195.9(↓0.51%)
B類單位	431至752	366.3(↑1.86%)	177.7(↓1.44%)
C類單位	753至1,075	331.9(↑1.9%)	153.1(↓1.86%)
D類單位	1,076至1,721	315.4(↑1.64%)	147.5(↓0.74%)
E類單位	1,722方呎以上	312.7(↑1.2%)	136.2(↓2.64%)

資料來源：差估署 製表：記者 顏倫樂

據差估署統計，5月升幅最大單位為A類細單位，最新為427.3點，按月大升2.1%。中型單位升幅亦顯著，431至752方呎的B類單位升1.86%、753至1,075方呎的C類單位升1.9%。大型單位升幅較少，1,076方呎或以上的D類及E類單位，升1.55%。

租金九連跌 累跌逾11%

總結今年首5個月，雖然樓價曾一度因新冠肺炎疫情回落，但至今已「收復失地」。1月時指數為379.7點，之後走勢升跌反覆，4月時報377.5點，到5月急飆至384.8點，全面收復失地之餘，較1月時升1.34%，並回到去年11月（385.3點）水平。翻查資料，政府去年10月中宣布放寬按保計劃下的樓價上限，刺激購買力，相關影響反映於去年11月的樓價指數上。

然而，當樓價指數回升之際，租金指數走勢卻背道而馳。5月租金指數報177.7點，按月跌1.17%，連跌9個月，累跌11.2%。總結今年首5個月，指數則累跌6.3%。若按單位面積劃分，各類型單位租金指數皆向下，A至C類中小型單位租金指數按月跌1.14%；D至E類大型單位則跌1.3%。

利嘉閣料樓價再升5%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，隨着疫情持續受控，加上香港國安法通過料可穩定市場，帶動樓市進一步復甦，下半年樓價保守估計再升5%，即全年樓價錄得9%升幅。至於下次公布的6月差估署樓價指數，他預料再錄2%升幅，未來或將歷史性升穿400點，繼2019年5月後再刷新高。

中文大學經濟學系副教授莊太量也表示，香港國安法將令社會穩定，對樓價有正面作用，預料樓價在未來幾個月很大機會突破歷史高位。他並補充，雖然香港失業率持續上升，但核心的金融業仍然相當穩固，再加上香港樓宇供應不足，令香港的樓價長期居高不下。

萊坊：觀望者入市帶動

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，樓價指數較預期理想，但相信樓市調整期仍未完結。又指，現時房地產市場十分「畸型」，經濟下滑及失業率上升下，雖然住宅樓價仍然高企，但租金已因經濟下跌而持續向下調整。而商業及街舖的租金及售價則不斷下跌。

他解析，政治爭拗及疫情令市場積聚一定購買力，在5月起疫情開始紓緩，購買力正陸續釋放，但要注意這股購買力能否持續到第4季。再者，近年樓市走勢受政經因素影響，外圍經濟波動亦影響樓市走向，即使疫情減退後，政治爭拗仍為其增添不穩定因素。他預料樓市不會大跌，但亦不會出現V形或U形反彈，料今年樓價將跌5%，但已較之前的預測好。

大快活同店銷售負增長

香港文匯報訊 大快活（0052）昨日宣布，截至3月31日全年業績，期內收入按年上升2.0%至30.302億元。權益股東應佔溢利6,090萬元，下跌66.2%。若溢利撇除採用會計準則新租賃定義所帶來的2,430萬元負面影響，約為8,520萬元，減少52.7%。毛利率9.2%，下跌3.7個百分點，而香港及內地同店銷售同錄負增長。每股基本盈利為47.03港仙。集團派末期股息每股50.0港仙，減少31港仙。

業績報告指，隨着新冠病毒1月下旬開始爆發，消費意慾變得低迷。一連串事件如旅客人數下跌、暫停上學、在家工作及採取不同的限制社交距離的措施令市場氣氛受到進一步打擊。在這種情況下，大快活香港同店銷售錄得負3%增長。

內地業務加強外送服務

內地業務同樣受到新冠疫情影響，最後一個季度的收入顯著下跌，並導致同店銷售以人民幣計值錄得負9%增長。來年集團計劃在華南地區開設約5間新店，並將集中以外賣為主的小型餐廳模式經營，加強外送服務。

報告又披露，期內集團開設16間新店，其中13間在香港，3間在內地。截至3月31日，集團於香港合共經營160間店舖，包括147間快餐店及13間特色餐廳，其中ASAP佔3間、一碗肉燥佔3間、一葉小廚佔5間、友天地佔1間及墾丁茶房佔1間。至於集團亦於內地經營12間店舖。

國安立法增信心 6月首三周存款升

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港國安法啟動立法，市場一直擔心香港國際中心地位受影響，但本港最新銀行存款數據顯示，資金繼續流入香港，除5月的港元存款上升之外，6月首三周本港存款總額更回升。

人民幣存款升6.2%

金管局昨發表統計數字顯示，5月認可機構的存款總額下跌0.3%。其中港元存款微升0.1%，外幣存款總額則下跌0.6%，但人民幣存款上升6.2%至6,949億元人民幣，創4年高位。根據最新數據，存款總額於6月首三周有所回升。

金管局解釋，存款變動受多項因素影響，包括利率走勢、市場集資活動及資金的配置等，因此存款總額按月出現波動屬正常現象。另外，跨境貿易結算的人民幣匯款總額於5月為5,215億元人民幣，而5月數字為5,402億元人民幣。

■金管局數字顯示，5月認可機構的存款總額下跌0.3%。 資料圖片

5月貸款與墊款總額下跌0.3%，其中在香港使用的貸款（包括貿易融資）及在香港境外使用的貸款分別較上月跌0.2%及0.5%。由於港元存款上升而港元貸款下跌，港元貸存比率由4月底的88.7%降至5月底的88.4%。

外匯基金資產微減

金管局昨還公布，截至5月底的外匯基金總資產為40,819億港元，較4月底減少141億港元，其中港元資產減少83億港元，外幣資產減少58億港元。

港元資產減少，主因為香港股票按市價重估。外幣資產減少，主因為財政儲備存款減少，但有關減幅因已購入但未結算的證券增加及外幣投資按市價重估而被部分抵消。

翠華轉虧 港收入跌24%

香港文匯報訊 翠華（1314）昨日公布截至3月31日的全年業績，錄得收益13.82億元，較2019年度減少22.7%。錄得除稅後虧損總額3.20億元，若撇除物業、傢具及設備、使用權資產、商譽及存貨等一次性減值及撇銷等非現金性項目，除稅後虧損應1.95億元，而2019年度則錄除稅後溢利470萬元。股東應佔虧損3.17億元，亦由轉虧。

業績報告指，期內香港收入跌24.2%至8.77億元，內地收入跌20.4%至4.88億元。收益減少主要由於過去1年香港市場氣氛疫疲弱，及自新冠肺炎疫情於財年第四季爆發後入境旅客及出外用膳的市民急劇下跌所致。

內地業務明顯反彈

隨着內地、香港、澳門及新加坡的確診個案持續下降，當地政府逐步放寬限制措施，消費者亦開始外出用餐，內地業務自3月底起明顯反彈，香港、澳門及海外市場業務開始重回正軌，部分餐廳陸續恢復營業。

期內，翠華在香港及內地分別關閉9間及4間餐廳。目前，集團在內地、香港、澳門及新加坡經營合共83間餐廳。

SEA TO SKY周六發售336伙

■長實郭子威(左)及楊桂玲介紹SEA TO SKY發售安排。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港國安法公布立法後，社會回復穩定，市民置業意慾回升，7月伊始新盤爭相出擊。日出康城SEA TO SKY昨日落實本周六發售次輪336伙，而茶果嶺KOKO HILLS最快日內公布開價，首張價單將不少於83伙。

折實均呎價16694元

長實地產投資董事郭子威昨表示，與港鐵合作的將軍澳日出康城SEA TO SKY落實本周六進行336伙次輪銷售，價單市值約49億元。單位包括108伙兩房、203伙三房及25伙四房，折實平均呎價16,694元，折實價653.8萬至2,011.2萬元。

該批單位本周五下午三時截票，只分A組及B組，不再設康城居民組。其中，A組客可買1至4伙，當中1伙必須為三房或四房戶，並可搭配選購最多1伙兩房戶，惟此組可供選購兩房戶只有20伙。A組入票者將於本周六早上10時報到後才進行即場抽籤安排揀樓次序，至於B組入票者則於本周五下午3時截票後隨即進行抽籤安排揀樓次序。

郭子威又稱，本港及內地新冠肺炎疫情已受控，經濟會慢慢復甦，加上低息環境持續，相信下半年至明年初本港樓價會升5%至10%。

KOKO HILLS將開價

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，茶果嶺KOKO HILLS最快日內開價，首張價單不少於83伙，主打兩、三房戶，價錢參考何文田項目，四房戶傾向招標發售，料本周內開放示範單位予公眾參觀。

他指出，該盤邀請國際殿堂級大師合作打造逾5.4萬方呎住客會所CLUB KOKO，設施包括約50米長戶外園林泳池、24小時健身室、瑜伽室及多用途運動場等。該盤綠化空間佔整體面積逾兩成，設有約480米環迴跑步徑，及為小朋友而設的KOKO WONDERLAND，面積逾3萬方呎。

恆大・珺瓏灣增折扣

此外，中國恒大屯門恆大・珺瓏灣1期及2期昨修改訂價單，於本周六起增加優惠變相減價逾3%促銷單位。除原本最高可享售價逾14%折扣外，該盤新增「代繳從價印花稅」優惠（上限為成交金額3%），及「優『悅』生活驚喜」優惠。前者買家可享代繳從價印花稅最高約26萬元，及最高22個月免費管理服務。後者是首100名購買開放式、1房及2房單位買家，將分別獲價值2萬元、3萬元及3.5萬元優惠券，適用於繳付入伙後的管理費、會所服務費及日常家居服務費等。

康宏MPF指數半年跌2.3%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）康宏MPF綜合指數報234.45點，按月上升3.74%；但以今年首6個月計則跌2.38%。於6月，各國新冠肺炎病例正在持續下降，趨向重新開放經濟，投資市場持續向好，當中股票類別的表現比固定利率和貨幣市場好。然而，中美緊張局勢可能升溫，是市場的不利因素。

中美緊張成不利因素

6月市場仍然保持穩定，目前擔憂不再是新冠肺炎，而是隨着香港國安法的實施，中美之間的緊張局勢可能會升溫。

康宏指出，早在5月底，美國總統特朗普揚言美國會開始解除與香港的特殊關係，最壞情況下，香港可能會被視為內地城市，面臨着貿易和旅遊方面的限制。此外，現時仍未知第一階段的中美貿易協定會否受到影響，但一旦情況逆轉，貿易戰爭又會蠢蠢欲動。

此外，全球距離疫情結束仍很遙遠。在美國，紐約病例數目正顯著下降，但有超過一半州份的病例數目還在增長，甚至日破新高。當前趨勢似乎是重新開放經濟，而不是回到封鎖，這也是市場的關注點。

歐洲漸走出「疫」境

在歐洲，法國、德國、意大利、西班牙和英國都已經開始放寬限制，每日病例持續下降，反映即使仍然缺少疫苗，區內經濟復甦仍然可預見。不過，韓國和中國內地經歷新一輪疫情爆發，不得不重新實施封鎖，是對全球的一個警告。