

山頂南區豪宅半年買賣飆

一二手市場共錄59宗成交 較去年下半年增1.6倍

受惠樓市撤辣及多項吸納人才措施，今年上半年，山頂南區買賣及租賃均錄上升。中原地產高級資深營業董事何兆棠表示，山頂南區一、二手市場共錄59宗買賣成交，較去年下半年23宗升1.6倍；總成交金額70.92億元，亦較去年下半年增1.1倍。受惠超級豪宅供應短缺及息口見頂等利好因素，料下半年豪宅走勢繼續向好，今年將是「超級豪宅年」。



■分析料下半年豪宅市場走勢繼續向好。資料圖片

何兆棠指出，2023年全年山頂南區一手買賣成交僅1宗，涉及金額9,000萬元，但今年上半年已有16宗、涉資28.87億元。上半年區內共錄43宗二手豪宅買賣，涉42.05億元，較去年下半年分別升87%及26.8%。

此外，上半年一、二手市場共錄18宗逾億元「大刁」，金額49.57億元，佔總成交金額七成。其中，香島道33號洋房以4.68億元易手，呎價逾10萬元；布力徑10號大宅成交額4.48億元，呎價8.66萬元；壽臣山15號5號洋房4.98億元成交，呎價7.44萬元，反映罕有放盤特色超級豪宅有承接。

豪宅將呈現兩極化

不過，樓價表現未如理想，以陽明山莊、紅山半島、浪琴園、南灣御苑、麗景園、華景園為例，與去年下半年相比，僅麗景園呎價錄升幅，其餘錄4.7%至23.7%跌幅。何兆棠續指，上半年區內有新盤推出市場，加上大部分分層指標屋苑成交以大單位為主，拉低整體平均呎價，但成交宗數已反映買家普遍對樓市恢復信心。

展望後市，何兆棠表示，二手樓價自撤辣後繼續尋底，不少業主將減幅由10%擴大至20%，甚至30%，反映二手業主換樓或減持決心頗大。一手市場方面，赤柱One Stanley前排臨海大屋陸續登場，山頂種植道1號1期、港島南岸3C、4B期亦計劃下半年推售，料市場仍集中一手市場。

他又料，山頂南區整體交投量持續回升，惟升幅放緩，料全年交投量升幅30%，而一、二手豪宅市場則呈現兩極化，全新豪宅樓價平穩向上，二手洋房樓價則有10%至25%調整。

施永青：樓價短期承壓

另外，中原集團創辦人施永青接受傳媒訪問表示，樓價自撤辣以來走勢反覆，中原城市指數CCL顯示樓價已跌穿撤辣前水平。由於美國減息預期改變，加上本地銀行估價保守，都對樓市構成壓力，惟相

信市場需求仍在，若利息回落，本港經濟轉好，失業率維持在低水平，工資水平也有一定升幅，市場將逐漸恢復信心，惟樓價短期仍受壓，估計跌幅輕微。

其他新盤方面，新世界(0017)及遠東發展(0035)合作發展的啟德柏蔚森I，由於市場反應熱烈，上周六(6日)加推82伙應市，包括15伙1房戶，59伙兩房戶及8伙3房戶，並維持最高18%折扣優惠，折實價391.5萬元至1,087.8萬元，折實呎價16,134元至19,965元。

發展商昨公布，柏蔚森I自上周六對外開放示範單位及展銷廳後，累計參觀人次約8,000人，收票情況理想。截至晚上8時，項目累收票約2,000票，超額認購逾13倍。

至於二手市場，在剛過去的周六日(6日及7日)，四大物業代理在十大指標屋苑錄得介乎6至10宗成交。

港股短期料繼續拉鋸

美國勞動力需求有緩降跡象，加強市場對美聯儲減息預期，帶動美股三大指數造好，惟以預託證券形式於美國買賣的港股重股向下，港股ADR比例指數跌66點，報17,733點。

據芝商所FedWatch工具顯示，美聯儲9月減息機率由58%升至72%。股票分析師協會副主席郭思治認為，減息因素已炒過火，到落實減息時，美股有機會回吐。

觀望三中全会結果

港股方面，郭思治料恒指本周在現水平拉鋸，並觀望本月中三中全会結果，但因外來資金減少，即使內地再有良好政策出台，只能起短暫效應，大市仍「有波幅、無升幅」。若恒指企穩18,000點之上橫行，市場氣氛將偏向積極，如在17,000點左右徘徊，則可能再觸發向下尋底。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股踏入下半年後走勢未見太大改善，恒指持續於250天線(17,521點)附近爭持。然而，中特估股份仍受追捧，下半年有相當大機會跑出。



■市場人士估計大市有波幅無升幅。

粵豐或獲提私有化

在上海交易所上市的瀚藍環境昨公布，計劃透過間接子公司瀚藍香港提出協議，向粵豐環保(1381)提出私有化。交易完成後，瀚藍香港將持有粵豐92.77%股份，其餘股份由粵豐原控股股東臻達發展繼續持有。

註銷價錄逾兩成溢價

瀚藍環境表示，是次交易示意性註銷價暫定每股4.9元，按粵豐當前公開披露已發行總股本計算，100%股權對應整體金額約119.54億元。註銷價較粵豐上周五(5日)收市價4.06元錄溢價20.69%。

另外，粵豐亦公布，該私有化要約一旦進行，可導致粵豐從聯交所退市。可能私有化擬以現金要約形式進行。而先決條件之一擬定為由廣東恒健投資控股及廣東南海控股集團的關聯，或聯屬實體對瀚藍環境附屬公司注資完成。

目前，瀚藍尚未向粵豐提出任何確切可能私有化提案，亦未就進行可能私有化表示同意或作出其他承諾，而有關詳情及條款尚未敲定，亦無法確定交易定必進行。

陳茂波：無須擔心資金離港

二資產來自香港以外投資者，與過去相若。

受惠私人銀行和私人財富管理業務強勁表現，2023年錄得淨資金流入按年增長超過3.4倍。陳茂波認為，有關數據充分說明，此前一些對資金離開香港的擔憂是沒有必要。

他續稱，儘管國際地緣政治風雲變幻，不同地方的投資者對內地和對香港市場前景，依然有所憧憬，最重要是香港要把自己工作做好，及不斷宣傳解說國家發展持續穩步向好，中央對港堅實支持，以及「一國兩制」獨特優勢。

陳茂波指出，中央挺港惠港措施陸續出台，粵港澳大灣區發展不斷深化和豐富，加上香港自身努力，包括推出吸引家族辦公室的稅務措施、新資本投資者入境

計劃、大力搶企業、招人才等政策，政府有信心良好勢頭將會持續，本港財富及資產管理業務可處於全球領先位置。

投資國泰帶來近40億回報

另一方面，特區政府在新冠疫情期間，向國泰航空(0293)投資及貸款共273億元，包括195億元優先股和78億元過渡貸款。國泰上周五(5日)宣布，本月底將向政府全數回購餘下五成優先股。陳茂波稱，這標誌本港航空業穩步走向全面復常。動用土地基金，除了維護本港國際航空樞紐地位，這項投資亦為庫房帶來近40億元回報。

陳茂波表示，期望國泰不斷提升服務質素，更好「請客來」，港商港人更便捷「走出去」，為香港開拓更大商機。



長下。陳茂波稱，本港面對多重壓力，管理資產規模仍錄溫和增長。資料圖片

環球經濟前景未明朗、地緣政治角力增加。財政司司長陳茂波表示，雖然本港面對多重壓力，惟香港資產及財富管理業務展示強勁韌性，管理資產規模仍錄溫和增長，故無須擔心資金離開香港。

陳茂波昨在網誌透露，證監會即將發表2023年度《資產及財富管理活動調查》報告，去年香港管理資產規模穩站在31萬億元以上，溫和增長2.1%，當中約三分之