

樓市氣氛好 換樓客蠢動



二手樓市成交穩步上升，吸引一眾買家爭相入市。地產代理表示，樓市氣氛好，近期見不少換樓客蠢蠢欲動，搶購心儀屋苑單位。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行新近促成奧運站一號銀海5座中層C室交易，單位實用面積為665平方呎，三房間隔，換樓客以1,588萬元承接，實用呎價23,880元。買家心儀屋苑鄰近港鐵奧運站及大型商場，故決定承接單位。業主是次轉手賬面賺741萬元，單位升值87.5%。

美聯物業馬鞍山泓碧分行高級分區營業經理李天傑表示，該行最新促成馬鞍山銀湖天峰5座低層F室交易，單位實用面積700平方呎，三房間隔。單位原本叫價1,050萬元，買家為區內換樓客，有感銀湖天峰三房放盤量少，決定議價後以1,018萬元成交，實用呎價14,543元。原業主賬面獲利430萬元。

利嘉閣地產粉嶺名都分行高級聯席董事郭敏輝稱，該行最新促成粉嶺碧湖花園5座中層A室交易，單位實用面積489平方



■奧運站一號銀海三房戶獲換樓客以1,588萬元承接。 資料圖片

呎，三房間隔。新買家為區內換樓客，單位現正由租客居住。經視察後，客人認為單位保養企理，間隔合用，決定洽購。業主原以538萬元放售單位，議價後以533.8萬元連約易手，實用呎價10,916元。原業主賬面獲利逾281萬元。

中原地產西半山明苑分行高級資深分區營業經理譚嘉良表示，分行最新促成西半山豫苑1座低層C室交易，單位實用面積790平方呎，三房套間隔，最新以1,318萬元成交，實用呎價16,684元。新買家為同區換樓客，心儀上址鄰近西營盤站，交通便利，遂決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利836萬元，單位21年間升值1.7倍。

美聯物業杏花邨助理營業董事

李聖智表示，該行剛促成杏花邨25座高層8室交易，單位實用面積649平方呎，三房間隔。買家為換樓客，以873萬元成交，實用呎價13,451元。原業主是次轉手賬面獲利338萬元。

富甲半山三房戶2420萬沽

中原地產九龍豪宅天鑄分行高級分區營業經理蕭文杰表示，分行最新促成何文田半山壹號2期富甲半山半山徑23號高層戶，單位實用面積1,137平方呎，三房套間隔，原以2,500萬元放售，最新以2,420萬元沽出，實用呎價21,284元。新買家為換樓客，為方便小朋友返學，決定於區內尋覓心水單位，議價後即決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利482萬元。

錯誤置業概念撥亂反正



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

香港置業的難度長期被誇大！終於有更多香港精英盡言責，紛紛發文以正視聽，筆者過去多次撰文並陳列數據：年輕人是有能力靠自己置業（兩口子收入中位數共5萬元，每月儲蓄三成收入，約3年多可儲蓄到價值約620萬元物業的首期資金，並且符合銀行的入息要求），而上車區的樓價，例如屯門區買二手兩房單位不乏400多萬元，樓價比兩口子的購買能力再便宜100多萬元，我們未來要做的是將上車觀念撥亂反正，理順各置業階梯的轉流率。

日前《國際住宅負擔能力報告》公布後，被傳媒以「不吃不喝14.1年才能置業」作標題！這類報道最大盲點，是以稅前收入作為計算基礎，低估了香港是低稅率地區，香港市民實際稅後購買力其實強得多！香港更擁有極為成熟且覆蓋廣泛的公營房屋補貼階梯，以私樓樓價中位數字除以所有家庭的入息中位數字其實是一種誤導！香港半數家庭居於公營房屋，拉低了整體入息中位數來對比高收入階層的私樓樓價，得出的結果自然嚴重失真！

事實上，換樓階梯不止是累積市民的財富，市場暢順運作更加有助於分配社會財富！轉流率改善能夠增加二手放盤量，香港是一個十分幸福的地方，有完善房屋政策，近半居民住在資助房屋（包括公屋、居屋），居屋住戶可享受到樓價升值，公屋住戶可透過綠表身份，以免補地價購買居屋，更加低至半成首期上車！白居二政策不單提高了上車的機會，也提供二手供應量和令市場機制保護了居屋業主的房產價值。加上香港按揭壞賬低，令銀行安穩地賺大錢，是健康且令人驕傲的產業。

難追求地產價格太便宜

香港是彈丸之地也是大都會，必會吸引愈來愈多人口湧入，其實很難追求地產價格太便宜，樓價能夠平衡到建築成本、通脹，做到供求平衡已經是一個合理的目標！脫離目標只會給予年輕人虛假期望，我們應該鼓勵年輕人努力工作。

瑞銀維持人民幣「具吸引力」觀點

瑞銀財富管理投資總監辦公室(CIO)昨日發表機構觀點稱，美元兌人民幣下行勢頭未變，預計2026年末和2027年中目標價分別在6.6和6.5，維持人民幣「具吸引力」觀點。

瑞銀指，人民幣在亞洲匯市中表現亮眼，年初迄今對美元升值3.4%，相比之下，亞洲（日本除外）貨幣兌美元平均下跌2%。儘管美元兌人民幣與美元指數(DXY)的背離已大致收斂，料美元兌人民幣還會進一步下行，只受三大原因驅動。

首先，中國的外貿增長勢頭穩健，最新公布的5月貿易順差回升至千億美元關口之上，達到4個月新高1,054億美元。這預計推動美元外貿收入持續兌換成人民幣，過去6個月來月度平均結匯金額約在500億美元。更重要的是，在外貿流入強勁的背景

下，中國央行持續引導美元兌人民幣中間價下行，於6月15日達到3年低點6.8088。

其次，中美貿易關係有望在未來3至6個月內保持穩定。第三，預計美聯儲將在2027年3月和6月各降息一次，當前市場對美聯儲收緊貨幣（到2027年6月加息約26個基點）的預期不太可能實現，市場預期逆轉將會對美元造成壓力。

預計人民幣年末目標價6.6

鑒於對人民幣的積極看法，瑞銀維持人民幣在全球貨幣偏好中的「具吸引力」觀點，並預計美元兌人民幣2026年末和2027年中目標價分別在6.6和6.5。對美元投資者，建議以不對沖匯率方式持有人民幣計價資產。至於以人民幣為基礎的投資者，鑒於中國國內利率低於澳洲，在4.70及以下賣出澳元兌人民幣的下行風險，有助於提升收益。

內地四五線城市 成快消品市場核心

全球性諮詢公司貝恩與紐銳拓消費者指數在滬最新發布《2026年中國購物者報告》指出，中國四、五線城市成為快速消費品市場增長核心力量，這些城市受益於城鎮化的穩步推進、以及現代零售業態與數字化渠道的持續下沉，令到商品供給種類更加豐富，購物便利性亦大幅提升。

貝恩公司資深全球合夥人、大中華區消費品及零售業務主席鄧旻表示，中國快速消費品市場的變化，折射出整個消費市場正在進入重構調整的新階段。人口結構演變、消費者更重視質價比，以及渠道生態的快速變化，正在共同改寫消費者的購物習慣和決策鏈路，也在重塑行業的增長邏輯。

具體來看，在四大快速消費品類目中，包裝食品類目在2026年一季度表現最為穩健，銷售額增長1%，受益於日常家庭消費需求，以及部分品類主打便捷食用、健康養生和悅己享受等消費賣點。

從城市級別來看，2025年一線城市

快速消費品銷售額增速放緩，局部出現輕微下滑，主要是因為一線城市消費者面臨較高的生活成本，對價格和實用價值尤為敏感。二、三線城市大體與全國平均水平一致。四、五線城市，尤其五線城市，則成為快速消費品市場銷售額增量的核心貢獻力量。伴隨城鎮化穩步推進，現代零售業態與數字化渠道持續下沉布局，四、五線市場商品種類逐步增多，消費購物便捷度也大幅提升。值得注意的是，三至五線城市中的熟齡家庭，其快速消費品支出增速亦顯著高於一、二線城市的年輕家庭。

渠道方面，電商持續擴大市場份額，2025年佔城鎮快速消費品市場銷售額的比例攀升至38%。線下渠道依然重要，但各類線下業態的功能定位持續變化：大賣場渠道規模持續收縮，而新興業態則快速擴張。貝恩公司資深全球合夥人布魯諾表示，O2O、倉儲會員店、量販零食店和折扣店等新興業態，正在重塑消費者滿足不同消費場景需求的方式。