

將軍澳呎價樓價創新高



地產透視
截至7月首周止，將軍澳區暫時錄得約30宗二手成交。地產代理表示，區內個別屋苑接連錄得全區呎價及樓價創新高成交。

美聯物業將軍澳區域營業董事劉卓豪表示，該行剛促成將軍澳維景灣畔15座中層B室交易，單位實用面積405平方呎，一房間隔，以705萬元易手，呎價17,407元。是次成交呎價屬本月將軍澳全區最高，但原業主於2020年12月以756萬元購入，持貨5年半多，是次轉手賬面仍虧蝕51萬元，期內物業貶值6.7%。

劉卓豪續稱，月內將軍澳樓價造價最高的二手成交個案為海翩滙6座高層H室，單位實用面積773平方呎，三房套間隔，以1,350萬沽出，實用呎價17,464元。原業主是次轉手賬面獲利434萬元，期內單位升值47%。

另外，該行新近促成將軍澳居屋旭輝臺1座低層A室交易，單位實用面積481平方呎，兩房間隔，用家以自由市場價533萬元承接單位，實用呎價11,081元。單位以560萬元放盤兩個半月，近期獲業主累減27萬元，買家以自由市場



■維景灣畔一房戶剛以705萬易手，呎價17,407元，而呎價更屬本月將軍澳全區最高。資料圖片

價533萬元承接單位自住。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔一行A組分行高級經理蔡麒麟稱，該行新近促成維景灣畔8座中層G室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔。新買家為區內換樓客，一直在區內積極睇樓，早前見上述放盤即約代理睇樓。業主原開價880萬元放售，經誠意磋商後，終以825萬元易手，累減55萬元或6.3%，呎價17,045元。原業主現賬面獲利415萬元。

欣明苑兩房放盤2日速沽

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行新近促成將軍澳居屋欣明苑本月首宗二手成交，成交單位為B座欣竹閣高層3

室，實用面積401平方呎，兩房間隔，用家以自由市場價450萬元承接單位，實用呎價11,222元。單位以460萬元放盤2日，隨即獲用家洽詢。原業主於2012年2月以自由市場價250萬元購入上述物業後放租，持貨14年，是次轉手賬面賺200萬元，單位升值80%。

另外，步入暑假租務旺季，將軍澳租務市場成交活躍。中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳日出康城GRAND SEASONS 1B座中高層C室租務成交，單位實用面積453平方呎，兩房間隔，最新以19,300元租出，實用呎租43元。業主持貨短短半年多，是次租出單位可享3.3厘租金回報。

黑天鵝常態化投資竅門



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

在東升西降的背景下，時勢出現了很多扭曲現象，例如雙標！圍堵！抵制！西方人顯然失去了信心。除中西方互相衝突之外，新的常態亦不斷出現，所以令人意外的結果亦不斷出現！黑天鵝現象的確是常態化，博奕論對不明朗的事情會主張「中間落墨」，所謂「中間落墨」即是「進可攻退可守」！但這兩者知易行難！現實上需要在進退不足和過分爭取之間取平衡，這會不會變得「唔湯唔水」？

文章最後，筆者才討論如何平衡，首先討論如何在「黑天鵝常態」下，能做到進可攻退可守，即是，價格下跌的時候，我們仍有實力可以入貨，價錢上升的時候，我們既可選擇入貨，亦可以選擇適當的「止賺」，合適出貨以換取更充裕的現金流回籠！我認為投資如果要做到這個水平，不宜高槓桿！亦不宜短炒！因為這兩種都需要交投頻密地進行，那麼就很容易遇上已經常態化的黑天鵝了！基本上應該多做長遠投資！

長線投資從來都比短線投資累積的收益還要多！投資本來就是高風險高回報，低風險也低回報！但黑天鵝常態的確會出現了一些風險略低，但回報率略高的投資機會！君不見很多收息率高而經得起考驗的投資產品？人常說：「潮水退，就知道誰人無褲着！」但是潮水退同時亦知道誰人「有褲着」！因為市場考驗不斷出現，反而會容易知道哪一個投資項目受得起考驗！

將小部分投資先止賺

總之，一帆風順的時候，不要太自我陶醉認為「大把世界」，不妨將小部分投資項目作止賺，但在市場愁雲慘淡的時候，亦要有入市補倉的能力，那個時候，膽子大或小，完全在乎有多少資金流在手！最後筆者想說，香港投資高手多的是，問題是人家是否願意分享，筆者只是小人物，沒有賺大錢的特性，只有一些面對逆境的經驗，大家參考一下好了，因為每個人的投資風險和機會成本都不同。

國家統計局：樓市供需關係逐步改善

內地房價整體跌勢放緩，國家統計局昨日發布最新數據顯示，一線城市商品房價格環比連續4個月上漲，二三線城市房價總體降幅收窄。不過，房地產投資和銷售仍然承壓，上半年房地產開發投資同比降幅擴至18%創歷史紀錄，同期商品房銷售面積和金額同比分別下降11.6%和13.6%。國家統計局副局長毛盛勇昨在國新辦發布會上表示，房地產市場供需關係逐步改善，市場預期有所回升，下階段要繼續因城施策控增量、去庫存、優供給，推動房地產市場平穩健康運行。

國家統計局數據顯示，6月70個大中城市中，20個城市新房價格環比上漲，較5月份增加4個，創下2025年5月以來新高，釋放出積極信號。從漲幅看，江蘇徐州和廣東惠州領跑，新房價格環比均上漲0.4%。瀋陽、上海、杭州、寧波、廈門、深圳、無錫緊隨其後，漲幅均為0.3%。

一線樓價連漲4個月

毛盛勇在發布會上表示，從上半年數據看，政策成效逐步顯現，房地產市場出現四



■內地民眾在房地產樓部看房。資料圖片

個積極變化。一是一線城市商品住宅價格環比連續4個月上漲；二是全國商品房待售面積連續4個月下降；三是二手房交易活躍，當前二手房交易面積已和新房銷售面積相當，已成為住宅交易重要組成部分；四是房地產市場預期有所改善。

中原地產首席分析師張大偉表示，下半年樓市料將延續結構性小陽春、溫和分化的格局，不會出現全面回暖。預計下半年新房上漲城市數量或將繼續小幅增加，二線城市有望維持持平、小幅波動，三線城市跌幅持續收窄；二手房市場修復速度放緩，一線城市核心區保持價格穩定，二三線存量房仍以橫盤、小幅下調為主。

人行：加大逆周期跨周期調節

中國人民銀行新聞發言人、副行長鄒瀾昨日出席國新辦發布會表示，從上半年金融數據看，貨幣政策支持實體經濟的效果比較明顯。下階段，人民銀行將繼續實施好適度寬鬆的貨幣政策，根據國內外經濟金融形勢和金融市場運行情況，把握好貨幣政策實施的力度、節奏和時機，加大逆周期和跨周期調節力度，着力擴大內需、優化供給，增強經濟發展內生動力。

鄒瀾介紹，上半年金融總量合理增長。6月末，廣義貨幣供應量M2同比增長8%，社會融資規模存量同比增長7.4%，兩項指標增速均繼續高於名義GDP增速。上半年，人民幣貸款新增10.72萬億元，債券融資新增8.51萬億元，債券融資比重提升，金融體系對實體經濟支持穩固。

同時，社會綜合融資成本處於歷史較低水平。6月，新發放企業貸款加權平均利率約為3.0%，比上

年同期低約20個基點；新發放個人住房貸款利率約為3.1%，與上年同期基本持平。

鄒瀾表示，下半年，人民銀行將認真落實好中央部署，增強貨幣政策前瞻性靈活性針對性，根據國內外經濟金融形勢和金融市場運行情況，強化逆周期和跨周期調節，為經濟穩定增長、高質量發展和金融市場平穩運行創造適宜的貨幣金融環境。

數量方面，人民銀行的工具箱非常豐富，包括存款準備金、逆回購、中期借貸便利、國債買賣等。央行會根據流動性管理需要，適當選擇並合理搭配這些工具，保持流動性充裕，引導社會融資規模、貨幣供應量增長同經濟增長、價格總水平預期目標相匹配。

利率方面，將根據宏觀經濟運行情況、物價走勢和宏觀調控的需要，引導調控好利率水平，促進社會綜合融資成本低位運行。