

樓價指數上半年跌3% 創近8年新低

業界：新盤低價吸客 二手承壓 今年料跌10%

特區政府撤銷辣稅後，樓市只出現兩個月的反彈，樓價在5至6月再跌，差餉物業估價署最新公布的6月份私人住宅售價指數報301.8點，跌穿今年2月份的低位之餘，創近8年新低。業界預期，即使美聯儲儲後減息，本港也未必緊跟，今年樓價可能最多下跌10%。

大公報記者 林志光

本港樓價自從2021年9月升至歷史高峰後開始反覆下跌，去年5月至今年2月間，展開長達10個月跌浪，直到政府在2月底宣布全面撤銷樓市辣稅，樓價才在3至4月接連回升兩個月，可惜後勁不勁。據差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數顯示，該指數5至6月份連挫兩個月，累跌2.55%，將3至4月間的升幅2.41%完全吞噬之餘，也跌穿2月份的302.4點的低位，更是自2016年10月至今近8年新低，今年上半年下跌約3.05%。

港島區已累跌7.3%

拖累樓價下跌的因素，相信來自實用面積小於753方呎的A及B類中小型單位，當中以實用面積小於431方呎的A類小型單位為甚。A類單位的6月份售價指數報322.2點，5至6月共跌2.69%，今年上半年跌4.33%，與2021年的歷史高位比較，更下挫超過27%。B類單位的6月份指數報293.9點，5至6月份共跌2.71%，今年上半年跌2.84%，距2021年歷史高位下挫近24%。

至於實用面積753至1722方呎的C及D類中至大型單位，樓價跌幅相對較小，上半年各只跌1%及0.61%，相信是部分之前於高位沽樓的業主以及換樓客見樓價從高位

下跌超過兩成，趁機重新置業，購買面積較大的單位，稍為「托住」該兩類單位的樓價。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，按該行自行編製的樓價指數顯示，港島樓價指數今年內暫跌約7.33%，是3大分區中跌幅最勁，最新報137.52點；九龍樓價指數最新報136.20點，今年內暫跌2.4%；新界樓價指數最新報121.20點，今年內暫跌4.56%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒相信即使美國如市場預期於9月份開始減息，但本港銀行未必立刻跟隨，高息環境會繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭，預料本港全年樓價跌約5%。

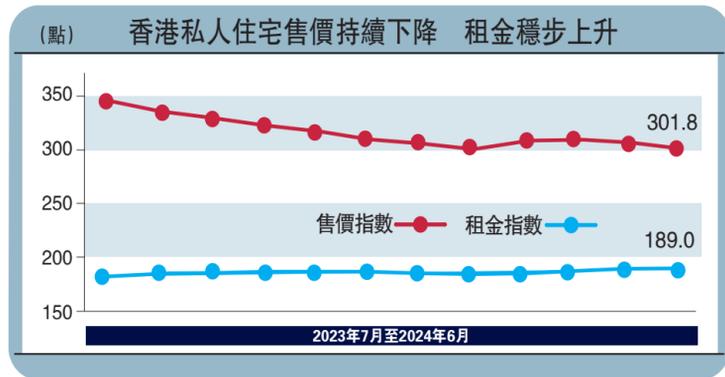
一手潛在供應逾10萬伙

高力香港研究部主管李婉茵認為，由於一手潛在供應仍超過10萬伙，發展商會繼續提供大量優惠賣樓下，樓價存在壓力，預計全年樓價下跌5%至10%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，經濟復甦仍未如理想，樓市陷入低潮，發展商以低價作招徠冀盡吸客源，二手市場嚴重受壓，低價成交不斷。現惟望下半年美國落實減息，樓價才有望觸底，資金也有機會重回樓市。



▲高息持續影響樓市，預料本港樓價下半年仍走弱。



晉環放租1天 獲內地生2.5萬承租

【大公報訊】內地生來港人數持續增加，帶旺住宅租賃市場，新晉屋苑黃竹坑晉環有2房單位放租僅1天，即獲將升讀港大的博士生以2.5萬元承租，另北角柏蔚山亦錄博士生租客進駐。

香港置業首席高級營業經理譚浩智表示，暑假租務旺季來臨，不少學生陸續出動覓租盤，位於黃竹坑站上蓋的晉環本月暫錄6宗租賃，包括晉環2A座中層H室2房



▲晉環2房2.5萬租出，租金回報2.3厘。

單位，實用面積489方呎，內園景，業主以2.7萬元放租，短短1天即獲洽詢，並議價至2.5萬元承租，實用呎租51.1元，屬市價。據悉新租客為來自內地、即將升讀港大的博士生，心儀屋苑配套齊全，並屬全新一手未住單位，所以未有看房即議價承租，業主今年4月斥1304.8萬元購入單位，租金回報約2.3厘。

柏蔚山2房戶3.3萬元租出

北角新晉屋苑亦錄博士生足跡。中原地產資深區域營業董事林龍南表示，柏蔚山1座低層H室2房單位，實用面積617方呎，業主以3.5萬元放租，不足一個月以3.3萬元租出，實用呎租53.5元。據了解，新租客為內地來港的博士生，業主則於2018年6月以1686萬元入市，租金回報逾2.3厘。

鄰近大學區的單位亦備受青睞。中原地產分區營業經理高偉鴻表示，薄扶林道

67號寶林閣低層2房單位，實用面積460方呎，獲港大內地生以2.15萬元承租，實用呎租46.7元。據了解，租客心儀上址鄰近學校，而且一層一伙，私隱度有保障，議價後即拍板租住。業主於1992年以201.5萬元購入單位，租金回報達12.8厘。

內地來港工作人士亦為租賃市場注入動力。祥益地產高級分行經理黃文樂表示，近期收樓的屯門NOVO LAND第2B期吸引內地客進駐，單位為2B期2座高層J室2房戶，實用面積451方呎，吸引一名即將來港工作的內地客洽租，租客心儀單位屬一手新樓，附設發展商裝修，業主見租客工作背景可靠，於是爽快答應減租1000元，單位最終以月租1.55萬元租出，實用呎租34.4元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門慧豐園2座中層B室3房戶，實用面積646方呎，獲三名於機場工作的內地專才租住，月租1.42萬元，實用呎租22元。

責任編輯：龍森焯

特刊

資訊

7月29日，中國人壽保險(海外)股份有限公司(「中國人壽(海外)」)旗下中國人壽信託有限公司(「中壽信託」)宣布正式使用「積金易」平台(eMPF)處理強積金行政工作，為本港第二間加入平台的強積金受託人。標誌着中壽信託強積金計劃下的成員及僱主註冊「積金易」後，可享用此一站式綜合電子平台的各項功能，隨時隨地輕鬆管理強積金。

降低收費成員受惠 銳意發展多元產品

eMPF的推出為強積金計劃成員帶來許多益處，包括降低行政成本，提升運作效率。由10月29日起，中壽信託強積金計劃將通過減費讓計劃成員直接受惠。相關負責人表示，強積金行政服務將由eMPF負責，中壽信託將更加專注於優化產品表現和提供多樣化產品。中壽信託現時設有一系列成分基金及預設投資策略，有不同投資目標、風險及資產類別的基金類型，涵蓋貨幣市場基金、混合資產基金、股票基金及保證回報基金。中壽信託現正積極籌備於加入平台後推出新基金，旨在為計劃成員提供更多基金選擇。

深入了解客戶需求 提供及時多元服務

為協助僱主和計劃成員順利過渡至eMPF，中壽信託此前已向強積金計劃下的成員及僱主發送資訊包，通知相關註冊安排及注意事項等。由6月份起，公司亦為客戶提供多渠道的支援服務，包括溝通和教育、外展服務、中介人培訓、設立「eMPF服務站」、網上eMPF專區等。

中壽信託始終秉持「堅守承諾、終身相伴」的理念，希望與客戶建立長久的夥伴關係，以心為心提供切合客戶需要的產品及服務。未來，中壽信託將持續加強員工培訓及與客戶的溝通，把握強積金行業重要里程碑的契機，協助推動eMPF發展，同時為客戶帶來全新數碼體驗。



▲中壽信託舉辦「積金易」體驗日。

豐盛企業追求卓越 杜家駒：掌握兩地機遇 服務市民

豐盛企業集團是一家歷史悠久、經營多元的大型企業集團。隨着中國經濟和房地產市場的急遽增長，豐盛企業掌握商機，在內地與港澳發展房地產及投資高級酒店等業務，過去30年，豐盛企業於上海投資及建造多個房地產項目，成為當地主要外資房地產發展商之一。

秉持創新具遠見企業文化

豐盛企業集團行政總裁及豐盛生活服務有限公司執行董事杜家駒表示，集團建立了優良的信譽，培育了出色的員工及建立了進取的企業文化。他說道：「我們透過多元服務及不斷與客戶互動溝通，了解客戶的真正需要。」豐盛企業集團在香港核心商業地區投資及擁有高增值的甲級物業資產，包括中環皇后大道中豐盛創建大廈，而內地業務則主要在華東地區發展酒店及房地產相關的項目。

不斷強化核心競爭優勢

多年來，杜家駒負責集團於上海綜合項目的開發及投資，其中包括豐盛創建大廈、豐盛商業中心、豐盛尚賢中心及又又中心，而上海酒店項目包括四季酒店、凱悅阿麗拉酒店、凱悅尚萃酒店及凱悅嘉禧酒店。

上海作為國家金融中心，在全國發展戰略中具重要意義。杜家駒表示，為迎合國內外高端旅遊的高品位需求，集團專注翻新具有保育價值的商業項目同時致力協助推動城市更新，助力上海國際金融中心增強競爭力及影響力，更好地發揮上海在推進中國式現代化致力建設中的帶動和示範作用。

豐盛多元業務版圖 專業生活服務旗艦

豐盛企業集團旗下擁有在香港聯合交易所主板上市的豐盛生活服務有限公司。在2023年，該公司榮獲由香港董事學會頒發的「年度傑出董事獎」，充分肯定了其成功實踐最佳的企業管治。豐盛生活服務涵蓋三大業務範疇：物業及設施管理、機電工程服務及綜合生活服務，其中綜合生活服務包括環保服務、清潔消毒、保安護衛、項目統籌、機電保養及保險顧問，為香港市民提供多元化服務。

杜家駒指出，豐盛生活服務作為上市公司，以優質可靠服務取勝，致力「追求質素、不門價錢」而贏得口碑。通過三大業務範疇所產生的強大協同效應，

豐盛生活服務能為客戶提供更加全面的服務，滿足客戶對生活服務的需求。他續指：「目前，公司業務正穩步發展，但我仍會經常與同事開會溝通，尋找更多市場發展機會。展望未來，隨着生活服務需求持續增長，豐盛生活服務將一如既往地把握行業快速發展的機遇，逐步擴大業務領域和覆蓋範圍。」

企業管治：注重質素 全面發展

杜家駒秉承家族理念，堅持注重服務質素，按照全面發展的需要，在成員公司服務的種類及質量方面不斷與時並進，已發展出一整套互相銜接、環環相扣、配合客戶需要的服務模式及解決方案。杜家駒認為，這些都有助豐盛企業集團在保持經營業績可持續增長及加強商業合作的同時，持續強化核心競爭力。

《敢言者說》第四期舉辦 探討青年職業規劃與香港金融發展前景

《敢言者說》青年演講分享會第四期於7月24日順利舉行。是次活動由「就是敢言」主辦，並由華福國際(香港)金融控股有限公司及香港重慶總會支持協辦，分享會重點探討了中共二十屆三中全會精神對香港及香港青年發展的機遇與導向、青年職業生涯規劃和香港國際金融中心發展前景。此次分享會吸引了來自不同領域的19位青年參加，與會者暢所欲言，熱烈交流，均表示收穫良多。

開拓視野 融入國家發展大局

華福國際(香港)金融控股有限公司董事長周驥致辭表示，三中全會精神為香港及年輕人提供了強大的信心和動能，雖然當前香港青年在就業上面臨一定的挑戰，但隨着一系列利好政策的推出，將為香港的金融行業注入活力。他認為，青年人的就業空間廣闊，要以新的國際視野積極融入國家發展大局。主講嘉賓鴻昇金融集團行政總裁吳煒指出青年職

業生涯規劃、選擇學科及展業的重要性。他建議，青年應從健康、家庭、學歷和工作等方面每年選擇一兩個焦點來集中精力，他強調了保持夢想、謙恭和學習的重要性，勉勵年輕人在追求職業目標的同時，也要看向更長遠的未來。

主體多元豐富 青年學習共融

此外，三位80後講者從不同角度分享了各自的見解。觀塘區議員曾榮輝作了「解鎖社區新活力 我的多元服務時間與感悟」專題演講，分享了在新時代下議員在服務社區過程中需要面對的新挑戰，以及新思路、新做法和經驗。就是敢言執委鄭裕發、華福國際代表葉光中均以金融從業人員的視角出發，聚焦香港作為全球財富管理中心未來發展的現狀、優勢及未來發展的展望，分別作了「亞洲之心，世界財富管理的未來燈塔」和「香港保持國際資產管理領先優勢」專題演講。會議由重慶市政協委員、就是敢言常務副主席許

小哲主持。她表示，《敢言者說》系列活動旨在為青年提供一個表達和學習的平台，讓年輕人能夠從業界精英們的分享中獲得實用的指導和啟發。此次活動邀請到的四位講者均兼任在港中資金融機構專職，分享的話題緊緊圍繞學習二十屆三中全會精神主線，對接了金融行業青年專業人士的需求，提供了寶貴的職業發展輔導和個人成長學習的機會，有助於優勢互補，共同發展。



▲《敢言者說》第四期舉辦，與會者合影留念。

資料由客戶提供