

# 新盤上半年成交9150宗 創六載新高

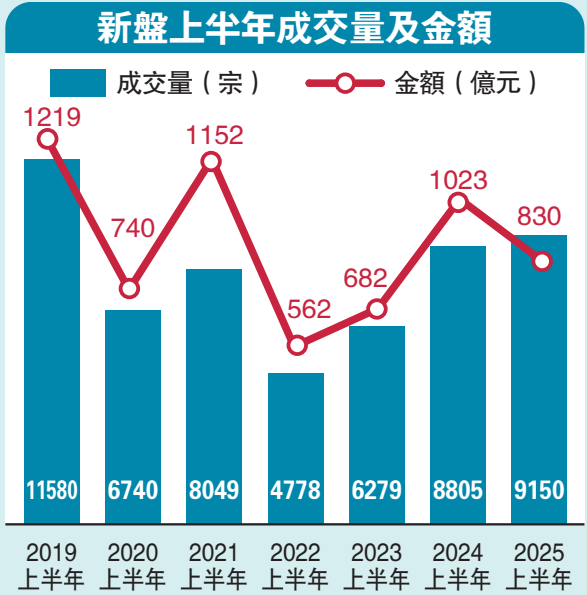
## 細價樓主導大市 涉資830億不及去年

### 量升價跌

特區政府連續兩年於財政預算案加甜，為樓市兩度掀起熱潮。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，今年截至昨日，新盤市場共錄約9150宗成交，涉及成交金額逾830億元，分別較去年同期增加近4%及減少近19%，成交量則創2019年上半年錄逾1.1萬宗後的6年新高。

大公報記者 連風



▲SIERRA SEA六輪銷售均即日沽清，創新盤銷售紀錄。

### 上半年新盤之最

|                                |
|--------------------------------|
| 山頂 MOUNT NICHOLSON             |
| ● 呎價14.4萬元再刷新亞洲分層呎價新高          |
| 鴨脷洲 凱玥                         |
| ● 大手客4.4億元掃入6伙，金額最高            |
| 西沙 SIERRA SEA 1A(2期)           |
| ● 次輪開賣收逾4.3萬票，膺歷來票王            |
| 西沙 SIERRA SEA 1A(2期)及1B期       |
| ● 六輪開售即日搶清，創新盤歷史紀錄             |
| 大圍 柏傲莊 I 及 II                  |
| ● 撻訂貨逆市加價4%，26伙即日搶清            |
| 石硤尾 綠外                         |
| ● 院墅B售10億元，呎價86298元，呎價創九龍區洋房新高 |

今年2月財政預算案落實將百元印花稅的適用範圍擴闊至樓價400萬元或以下物業，頓時為樓市注入強大動力，情況就如去年撒辣一樣，其後的3月迎來一手樓市的高潮，成交量由2月的逾1220宗倍升至2380宗，亦是上半年成交量最多月份。

之後第二季表現反覆，經過3月一輪狂風掃落葉式衝刺後，4月稍為回氣，成交量跌至1100宗，按月大幅萎縮54%。惟5月份備受拆息狂瀉及個別新盤大賣利好，表現回復勇猛，交投重返近2300宗。

至於6月份因缺乏新盤接力，期內只得新世界發展（00017）牽頭的黃竹坑激晨獨家表演，本月一手成交截至昨日僅約1360宗，激晨佔其中318伙。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，今年截至昨日一手成交錄約9150宗，比去年同期8805宗增加3.9%，並創自2019年上半年11580宗後的6年新高。由於期內推售的新盤以細價樓居

多，涉及成交金額逾830億元，比去年同期1023億元減少18.9%。

據美聯早前統計，截至6月24日，上半年實用呎價1萬元或以下的一手成交量錄得534宗，已超越去年全年282宗水平，並大幅高出約89.4%，大幅拖低成交金額。

### 新地膺賣樓吸金雙冠王

至於發展商表現，情況頗一面倒。新鴻基地產（00016）上半年推盤量不多，僅推售天水圍YOHO WEST PARKSIDE及西沙SIERRA SEA兩個全新項目，不過兩盤熱賣，尤其後者六輪銷售均即日沽清，開創新盤銷售歷史，單是兩盤售出逾2000伙，套現超過127億元，未計其他新盤及貨尾，已蟬聯上半年賣樓王及吸金王雙料冠軍。

此外，另一個吸金額破百億元的發展商為新世界，上半年推出北角皇都及黃竹坑激晨，兩盤銷情理想，連同大圍柏傲莊 I 及 II 重售的撻訂貨、清水灣

傲瀧等，售出近700個單位。

細價樓成為上半年主角外，亦不乏億元大額成交。九龍倉（00004）發展、會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON又破自身紀錄。第2期B座Penthouse B室，實用面積4217方呎，5月以6.09億元售出，呎價14.4萬元，呎價再改寫亞洲一手分層呎價新高，較其舊紀錄14.08萬元再推升2.3%。

### 大手客重現 凱玥4.4億最巨

值得一提，拆息回落期間，「西餅客」再度出動，單是SIERRA SEA系列已多達250組大手客入市，開賣中的激晨共錄46組大手客。

另個別豪宅新盤如鴨脷洲凱玥亦錄得大手掃貨，有大手客斥資近4.4億元購入該盤三層全層共6個單位連車位，涉及單位總實用面積1.45萬方呎，平均呎價超過3萬元，是上半年最大額掃貨。

## NOVO LAND睇樓踴躍 預告提價加推

反應  
熱烈

新盤低開反應熱烈，新鴻基地產（00016）旗下屯門NOVO LAND第3A期昨天首個周末開放示範單位及現樓，參觀反應踴躍，現樓門外整天出現排隊睇樓人潮。

消息透露，項目收票情況理想，前天首日收票已逾1000張登記，超額認購逾8倍。發展商積極研究加推應市，早前預告加推有提價空間。

NOVO LAND第3A期首張價單推出108伙，實用面積259至686方呎，折實價由299.88萬至775.62萬元，折實呎價10461至12589元，折實平均呎價11398元，平絕NOVO LAND各期，比上一期3B期實平1.7%。

其他新盤方面，會德豐地產牽頭的啟德DOUBLE COAST I 獲大手客斥資近1200萬元買入兩個一房單位作長

線投資。該兩伙分別為3座33樓F室及同座38樓H室，實用面積325及324方呎，成交價593.4萬及599.3萬元，呎價18258元及18497元。項目累售162伙，套現逾12.7億元。

沙田名日·九肚山昨日以一口價250萬元向住客首度發售車位，開售15分鐘售33個車位，套現逾8000萬元。



▲NOVO LAND 3A期昨日首個周末開放現樓，門外人龍。

# 中國經濟延續向好 中誠信料全年增5%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中美關稅對衝衝擊受市場關注。中誠信國際研究院院長袁海霞向《大公報》表示，美國4月出台的所謂「對等關稅」，可視為中美關稅對衝的壓力測試，得益於一攬子增量政策的持續發力，以及財政赤字不斷加碼，今年以來中國經濟延續回升向好勢頭。她並指，中美完全「脫鉤」概率微，第三季度中國出口仍樂觀，但為應對外部衝擊，有必要實施更加積極有為的宏觀政策，中性情景下「2025年中國GDP按年增速有望維持5%左右水平」。

袁海霞提醒，當前中國GDP規模佔美國GDP的70%以上，在一些新興產業領域中國已超越美國。特朗普政府發起的關稅戰，本質上是2018年中美貿易博弈的升級。表面看，美國貿易政策旨在「平衡貿易」，推動製造業回流美國，重構全球經濟和貿易體系，但其核心是打壓中國。

### 消費穩 外貿逆勢增長

在袁海霞看來，中美關稅戰背後是經濟韌性、財政債務空間及科創能力等方面的博弈。創新動能方面，近年中國不斷加大科研投入，去年R&D經費超3.6萬億元人民幣，佔GDP比重提升0.1個百分點至2.68%，數據通訊、計算機、半導體等方面專利申請數已超美國。貿易方面，2018年以來，中國對美出口依賴度不斷下降，對東盟、「一帶一路」國家的出口不斷提升。她並指，4月以來的關稅博弈，可視為中美關稅戰壓力測試，「從結果看，中國經濟延

續去年以來回升向好勢頭」。

展望未來，袁海霞強調，中國消費市場逐漸企穩，投資活力持續釋放，外貿領域逆勢增長，創新動能引領生產保持韌性，為中國經濟在複雜多變國際形勢下保持韌性與活力提供了關鍵支撐。依據中美貿易談判進展，中性和樂觀情景下，今年中國GDP按年增速分別約5%和5.2%；若中美貿易對衝再度升級，悲觀情景下GDP增速或約4.4%。

「百年未有之大變局下，中美博弈是常態。」袁海霞說，通過歷史經驗大致測算，中國GDP規模或在2043年超過美國，「在該時間段內，中美可能一直保持博弈競爭關係，待中國GDP規模反超美國後，雙方將重返新的平衡狀態」。

## 夯實復甦基礎 下半年降準降息可期

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中誠信國際研究院院長袁海霞認為，今年以來中國經濟總體延續回升向好勢頭，但經濟周期性結構矛盾依然存在。為夯實經濟復甦基礎，進一步激活內生增長動力，短期仍有加大宏觀政策調控力度的必要性，預計下半年降準降息仍有空間。

袁海霞指出，較之美國、日本，中國的存款準備金率仍有調降空間，加之價格偏低帶來實際利率偏高，下半年人民銀行或安排



▲中誠信國際研究院院長袁海霞預計，中國在一些新興產業領域已超越美國。

受訪機構供圖

一至兩次降準降息操作，並且加大對外貿、科技創新、房地產、就業等領域的定向支持力度。

財政政策方面，袁海霞提醒，當前市況下，財政政策發力應體現在量上，即總量要優先「用好用足」存量工具，並依據經濟恢復情況適度增加約1萬億元人民幣增量資金。政策工具選擇方面，包括追加特別國債、專項債，以及政策性金融工具等準財政工具，亦可針對外部衝擊成立外貿穩定基金。

## 馬時亨：擬明年辦中東論壇 引進新投資

【大公報訊】記者李信報道：早前美國商務部長盧特尼克透露，中美已簽署貿易協議。貿發局主席馬時亨（圖）表示，做生意的人都希望穩定，希望知道前路如何，但美國總統特朗普將營商環境搞得很不穩定，惟有危亦有機，例如現時美國趕走國際學生，該局可研究舉辦展覽，介紹香港有五間世界百強大學。

馬時亨表示，面對全球經濟不穩定局勢，香港要積極引進新的投資者，正考慮明年舉辦中東海灣國家論壇，邀請當地企業來港視察。「貿發局很積極籌辦明年在香港舉辦一個中東海灣國家論壇，帶領中東國家政界或商界人士



來香港，因為特首已出訪兩次，我認為應該邀請他們來香港看看。我們有很多『一帶一路』國家的公司、政界人物可以來參加，凸顯香港國際城市的地位。」

### 貿發局研拓東盟非洲

他透露，貿發局未來有多個工作重點，包括審視在目前地緣政治環境下要否調整策略，研究開拓新市場，外訪的重點地方之一是東盟國家，特別是印尼，當地人口逾2億、市場廣大，而泰國、馬來西亞等國的中產階級愈來愈多，市場會愈來愈闊；亦有研究拓展非洲市場，因當地國家人口多，中產階級數目增

加機會較大，國家對非洲已採取優惠稅務措施，香港則可作出配合，有一定商機。出口方面，他坦言，預料香港下半年出口表現較上半年差，包括美國的關稅政策影響全球商界投資欲，但強調香港在「一國兩制」下地位獨特，將國家連繫世界，沒有其他地方能夠取代。

談及香港長期受到市區展覽場地不足的問題，他坦言，會展場地面積相對很多地區為細，附近3座政府大樓仍未拆遷，因此貿發局要「諗吓計」，檢視有沒有其他地方可以擴展用作展覽場地。被問到北部都會區是否可以興建展覽場地，馬時亨表示，這方面是研究的一部分，本港雖然與周邊地區，例如廣州及澳門等地有競爭，但彼此亦可加強合作。

## 旅遊性價比高 中國受海外客青睞

【大公報訊】自中國擴容入境遊免簽國範圍，有力帶動國內旅遊市場。從航班數據來看，今年首5個月國際執行航班架次按年大升21.1%，而國內執行航班架次按年降0.6%，入境遊呈現逆勢增長的格局。

不少一線城市的入境遊客接待量已超越疫情前水平。以上海為例，今年首5個月，該市已接待入境遊客超過339.6萬人次，按年增長37.7%。在入境客源國中，韓國、泰國、日本遊客保持快速增長。其中，來滬韓國遊客超過35.6萬人次，按年增長138.6%；泰國遊客逾22.7萬人次，增長157.1%；日本遊客近24.4萬人次，增長60.7%。

海外遊客青睞「China Travel」的原因之一在於極致的性價比體驗。根據在線旅行規劃網站Budget Your Trip統計，在全球熱門旅遊地中，中國的人均單日旅行開支為80美元，單日住宿及餐飲成本分別為69美元、23美元，僅略高於印度和巴西，遠低於美國和歐洲傳統熱門旅遊國家，在亞洲地區中亦具有優勢。而近年來各類「反向代購」、「反向海淘」等興起，背後折射的是中國消費的極致性價比和豐富度。

### 明年入境遊收益有望破萬億

此外，中國文化近年來的強勁輸出，也為入境遊的宣傳提供了支撐。從漢服熱為代表的傳統文化，再到《黑神話：悟空》、《哪吒2》、Labubu等國潮品牌，全球市場對中國文化的關注度不斷提升。

花旗銀行此前發布報告指出，「China Travel」如今已具有宏觀經濟意義，2024年創收達940億美元，佔中國GDP約0.5%，按年增長78%。未來預計，2025年中國入境旅遊收入有望按年增長約30%，為今年GDP增長貢獻0.15個百分點，並帶動服務業就業。到2026年，「China Travel」的市場有望超過1萬億元人民幣。



▲在中國旅遊的人均旅行開支遠低於歐美，因而成為海外客的熱門旅遊地。