大公報
2025年11月19日 星期三

股市暢旺 港千萬富翁增至39.5萬人

花旗調查：資產淨值中位數2050萬 五年增32%

投資有道

香港股票市場興旺，本地富豪的財富亦水漲船高。花旗香港最新調查發現，香港千萬富翁人數達39.5萬人，較去年增加5000人；資產淨值中位數約2050萬元，較5年前增加32%。

花旗香港客戶策略及銷售管理主管成靜雯指出，本地千萬富翁首次置業平均年齡33歲，平均年齡34歲便賺獲人生第一個100萬元。另外，相對於百萬及千萬級別富裕人士側重現金及股票，準億萬富翁的資產配置更加均衡及多元化。

大公報記者 劉鑌豪

花旗香港昨日公布「香港千萬富翁調查報告」，今年千萬富翁人口達到39.5萬人，較去年增加約5000人，佔人口比例7%，即每14個人就有一個人擁有1000萬元淨資產及有100萬元流動資產。這些富翁的總資產淨值中位數為2050萬元，相較2020年的1550萬元高出32%。

平均34歲賺首個100萬

至於致富之道，成靜雯表示，千萬富翁賺取人生首個100萬元的平均年齡為34歲，佔42%受訪者是通過投資股票及基金達成賺取第一桶金；佔27%是受惠於物業升值。另外，首次置業的平均年齡為33歲，佔58%表示置業是為了自住用途。

對於今年千萬富翁人數低於2018年的51.1萬及2020年的51.5萬人，花旗銀行投資策略及資產配置主管廖嘉豪指出，於2017、2018年調查時，本地樓市表現較佳，在財富效應下，當年有較多受訪者躋身富翁行列。展望未來，隨伴着股票市場暢旺，抵銷樓價下跌的影響，今年受訪富翁的資產淨值中位數已相較5年前有所提升，希望未來本地千萬富翁人數也會增加。

配置多元化 物業比重降至51%

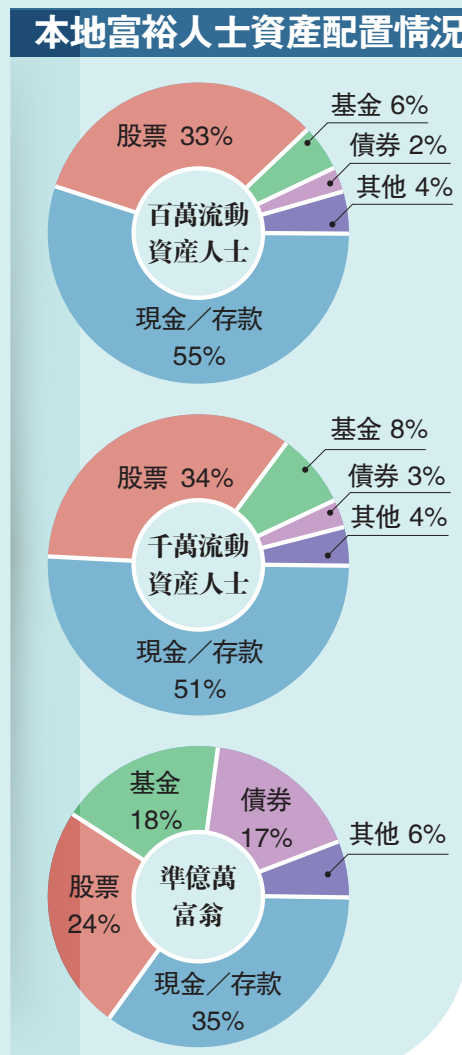
資產配置方面，物業佔淨資產比重由2020年的71%，降至今年的51%；現金及存款佔比則由15%提高至24%；股票佔比由7%提高至16%。成靜雯表示，今年受訪富翁持有物業資產佔資產淨值比重低於2022年、2023年，他們現時資產配置更偏好多元化，持有股票資產比重亦有所提升。廖嘉豪表示，2026年仍然看好股票資產，中國、美國、歐洲（除英國）等地大型企業股份持正面看法。對債券資產持低配觀點，但可以配置短期及中期債券。

◀成靜雯表示，佔42%受訪者是通過投資股票及基金達成賺取第一桶金。

成靜雯指出，準億萬富翁（流動資產中位數5000萬元、淨資產中位數8400萬元）持有物業的價值中位數（撇除按揭）為2100萬元，佔資產淨值30%；千萬流動資產人士（流動資產中位數1500萬元、淨資產中位數2700萬元）持有物業的價值中位數（撇除按揭）為1000萬元，佔資產淨值40%；百萬流動資產人士（流動資產中位數650萬元、淨資產中位數1800萬元）持有物業的價值中位數（撇除按揭）為800萬元，佔資產淨值55%。

成靜雯表示，準億萬富翁的資產配置特色是多元化及均衡，例如在現金及存款、股票、基金、債券等四大類資產配置比重為35%、24%、18%、17%。相對地，千萬流動資產人士在前述資產配置比重為51%、34%、8%、3%；百萬流動資產人士前述資產配置比重為55%、33%、6%、2%。

▶今年股市持續上升，財富效應帶動下，港人身家水漲船高。



宏利：48%受訪者認為退休資金充足

晚年財務

宏利財富及資產管理最新公布《2025年財務韌力及長壽生活報告》（下稱《報告》）。宏利亞洲養老金負責人兼宏利投資管理香港行政總裁邱鎧平表示，壽命延長正在改變亞洲人對退休的看法，他們重新定義退休生活，不再僅追求活得更久，而是希望活得更好。財務獨立、身心健康和社交生活正成為這個長壽新時代的成功標準。亞洲人希望能保持尊嚴、有目標與自由的方式享受更長的生活。這需要轉變思維，從「為退休儲蓄」轉為「為長壽規劃」。

《報告》指出，亞洲區受訪者普遍希望晚年生活能夠保持財務獨立，身心健康，並在維持理想的生活水平下老去。

65%人擬轉向高回報投資

雖然區內民眾期望在退休後保持健康與獨立自主的生活，但大部分人在維持財務靈活性方面仍面臨挑戰；其間48%香港受訪者認為退休資金充足，約65%的人計劃將部分現金轉向較高回報投資。

《報告》顯示，相比壽命長短，大多數亞洲受訪者更重視生活質素。有一半人認為「生活有意義」來得重要，超過三分之一的人不希望成為他人的負擔。少於一成受訪者表示希望「無論任何情況都希望活得更久」。

資產配置方面，現金仍是受訪者主要配置的資產，約佔非房產投資的一半，反映對投資風險的謹慎態度。大多數受訪者表示，由於擔心資本損失及缺乏投資知識，所以避開較高收益的資產。擁有物業曾經是亞洲人對退休規劃的核心，但其地位正逐漸下降。雖然大多數人仍然認為物業投資很重要，但只有三成受訪者將其列為「不再如以往那樣優先」。

華懋24.75億奪荃灣住宅地 高估值26%

【大公報訊】樓市氣氛明顯改善下，發展商恢復投地信心。繼信和置業（00083）於今年8月以高市場預期上限近40%投得屯門海珠路住宅地後，有9家財團競投的荃灣永順街住宅地，剛由華懋集團斥24.75億元投得，較估值上限高逾26%。

該地於上周五截標，市場估值約15億至19.6億元。地政總署昨日公布，華懋集團旗下迅勁以最高標價24.75億元投得。以地皮最多可建樓面43.48萬方呎計，每呎樓面地價5692元，除高於上限估值外，亦較嘉里建設（00683）於2023年初投得的荃灣寶豐路住宅地高逾24%。

看好港前景 主打中小單位

華懋集團主席及獨立非執行董事Peter Brien表示，對香港未來發展充滿信心。該集團執行董事兼行政總裁張利民指出，地皮鄰近港鐵荃灣西站和荃灣海濱公園，加上社區發展成熟，商場及配套充足，將會興建中小型單位為主。而集團在荃灣的發展版圖涵蓋住宅、商業及酒店，預期與之能發揮整體協同效應。

永順街住宅地總可建商住樓面約43.48萬方呎，住宅樓面佔約42.08萬方呎。中標發展商須為政府興建體弱長者家居服務中心及特殊幼兒中心各一所，淨營運樓面分別不少於2765及7304方呎；又須興建一個提供175個私家車車位和32個輕型貨車車位的公眾停車場。上述社福設施及公眾停車場樓面可獲豁免。

該地皮正前方的環宇海灣，現時二手呎價約1.3萬至1.4萬元，而區內樓齡較新的二手屋苑如海之戀、柏傲灣及映日灣等，二手呎價約1.7萬至1.8萬元。業內人士預計，項目總投資約達52億至55億元，將來所建住宅單位的呎價要達1.8萬元，才有合理利潤。

▶荃灣永順街住宅地（紅線內）可建商住樓面逾43萬方呎。

荃灣永順街住宅地資料

地盤面積	70127方呎
地積比率	6.2倍
可建樓面	434790方呎
成交價	24.75億元
每呎樓面地價	5692元
入標者	新地、恒基地產、會德豐地產、嘉華、華懋、鷹君、中國海外、信置夥嘉里及招商局置地等共9家
中標者	華懋

幸薈首批30伙 入場費288萬

【大公報訊】益兆集團及俊和合作發展的長沙灣單幢盤幸薈，昨日公布首批30伙的價單，入場費288.3萬元，折實平均呎價16883元，較同區二手屋苑平均呎價約1.5萬元高逾12%。

幸薈全幢提供95個單位，首批推出的30伙，涵蓋23伙開放式及7伙兩房戶，實用面積177至309方呎，定價由約327.6萬至647.9萬元，以最高樓價折扣12%計，折實價由288.3萬至570.2萬元，折實呎價14928至18453元。

入場單位為3樓C室開放式戶，實用面積177方呎，折實價288.3萬元；最貴單位為16樓D室兩房戶，實用面積309方呎，折實價570.2萬元。

即日收票 最快月內賣

益兆銷售及營銷總監黃詩詠表示，幸薈即時接受認購登記，最快本月內開售。該盤最細面積的2樓C室開放式單位，實用面積135方呎，附39方呎平台，或會以招標方式出售。

其他新盤方面，新地（00016）啟德天璽・天2期今日次輪開售56個單位，共接獲2176個購樓意向登記，超額近38倍。佳明控股（01271）發展的粉嶺北映薈，兩輪招標累售66伙，套現近2.47億元。

天璽・天一房戶賣858萬 一年升值16%

【大公報訊】啟德全新盤天璽・天2期大幅加價依然旺銷，個別向隅客回流二手，帶挈去年入市的投資者短炒獲利，該盤1期有一房單位新近以858萬元易手，原業主持貨一年賬面賺約120萬元。項目收樓迄今已錄約50宗二手買賣，全部賺錢離場。

中原地產區域營業經理陳智欣表示，天璽・天1期本月已錄6宗二手買賣，全數獲利。最新為5座中層A5室一房單位，實用面積299方呎，以858萬元易手，實用呎價28696元，原業主於2024年10月以739.8萬元一手購入單位，持貨滿一年，收樓不久即沽出，賬面獲利118.2萬元，期內升值16%。

代理透露，天璽・天1期自8月開始收樓，迄今已錄約50宗二手買賣，全數賬面獲利，賺幅約10%至25%。

63.8%私宅轉手有賺 8個月新高

居屋亦有業主獲利，代理透露，馬鞍山錦駿苑E座高層09室，實用面積490方呎，以480萬元居二市場沽出，實用呎價9796元，一手原業主於2023年5月向房委會以368萬元購入，持貨約兩年半賬面獲利112萬元或30.4%。

另外，美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，根據已知上手購入價的二手私宅註冊個案，並扣除已知內部轉讓、特殊成交個案等計算，10月份賬面獲利比率63.8%，較9月份63.6%增0.2個百分點，連升3個月，並創8個月新高。

財經Cafe

恒地中環旗艦命名Central Yards

【大公報訊】恒基地產(00012)中環新海濱旗艦項目正式命名為Central Yards，總樓面逾160萬方呎，第一期料2027年開幕，第二期計劃2032年落成。恒基兆業集團主席李家誠表示，Central Yards不僅是集團擴展全球視野的重要里程，亦成為推動香港未來發展的重要力量。

Central Yards以「橋」為基礎理念，由中環新海濱延伸約400米，是中環首個且最長的橫向大型建築，將重塑香港標誌性的天際線。其甲級辦公室大樓及附屬樓面總面積逾70萬方呎，擁有中環最大的單層辦公室面積，專為現代企業總部及創新金融企業量身打造。項目第一期辦公室大樓及附屬樓面已租出逾七成，其餘樓面亦獲多間知名國際企業積極洽談。

零售方面，第一期提供逾30萬方呎零售空間，並首創全港融合室內與戶外海濱長廊的嶄新體驗。項目更會引入半開放式零售模式，匯聚多個首次登陸香港的國際及亞洲品牌，結合特色露天餐飲。Central Yards還將引入全港唯一私營百老匯式大劇院，設有逾1100個座位。

▲Central Yards從干諾道中延伸至海濱方向。

責任編輯：陳少文 美術編輯：符俊炫