

CCL兩連跌逾一年首見 累失0.89%

專家：世界盃落幕料交投恢復 今季樓價看升3.5%

樓市展望

受近月股市波動及早前樓價升幅過急影響，樓價呈回調格局。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數 CCL，最新報 159.34 點，按周微跌 0.13%，是 6 月 26 日恒指失守 23000 點當周的市況。CCL 連跌兩周，累跌共 0.89%，是 2025 年 5 月底後 59 周（逾 1 年）以來首次。若以今年計，CCL 暫時仍累升 10.57%。市場人士料世界盃煞熱後，樓市走向將重回正軌，料第三季前尚有 3.55% 上升空間。

大公報記者 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，港股持續回落，加上受世界盃熱潮影響，樓市氣氛放緩，成交減少，樓價升勢受阻，現正步入反覆整固階段。不過本周指數連續 5 周於 159 點以上高位爭持，仍為 2023 年 9 月初後 148 周（近 3 年）第 4 高。展望後市，隨着近日恒指回升，世界盃賽事即將結束，多個新盤陸續開售，樓市交投有望恢復活躍，相信短期樓價上升方向未變，惟升幅將會減慢。CCL 第三季目標上試 165 點，現時相差 5.66 點或 3.55%。

去年3月至今共反彈18%

自去年 5 月拆息回落，樓價轉勢見底回升，再加上去年本地銀行兩次減息刺激，CCL 較去年 5 月 H 按息再度低於封頂息當周的 135.16 點低位累升 17.89%。CCL 較 2025 年 3 月財案前 134.89 點低位升 18.13%，較 2024 年 9 月首次減息前 135.86 點低位升 17.28%，亦較 2021 年 8 月 191.34 點歷史高位跌 16.72%。

四區樓價三升一跌。新界西 CCL_Mass 報 145.49 點，按周升 1.93%，升幅為今年 1 月底後 24 周以來最大，指數創 2023 年 10 月初後 144 周（近 3 年）新高。港島 CCL_Mass 報 161.48 點，按周升 0.34%，指數為 2023 年 9 月底後 146 周（近 3 年）第 5 高。新界東 CCL_Mass 報 173.14 點，按周升 0.20%，連升 3 周共 0.56%，指數創 2023 年 9 月初後 148 周（近 3

年）新高。九龍 CCL_Mass 報 158.77 點，按周跌 1.46%，跌幅為今年 1 月中後 26 周以來最大，指數仍為 2023 年 8 月初後 153 周（近 3 年）第 7 高。

預約睇樓量亦飽受相關因素影響持續低迷。中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量錄得 382 組，跌穿 400 組關口，按月回落 5.9%，更創 5 個月新低。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，世界盃進入倒數階段，季軍戰及決賽均於本周末進行，睇樓活動略受影響；加上有新界大型新盤今天首輪發售，已成市場焦點，鎖起大批購買力，料二手市場氣氛平平。預期世界盃落幕後，樓市交投將快速復常。

15指標屋苑預約睇樓共減3.2%

據美聯物業分行統計，本周末 15 個指標屋苑的預約睇樓量共錄約 548 組，較上周末約 566 組，按周減少約 3.2%。

美聯物業高級董事布少明表示，上半月新盤推售步伐放緩，樓市缺乏焦點，惟本周末再有元朗大型新盤羊御首輪推售，料銷售反應熱烈，並搶佔市場部分購買力。至於日出康城海堤灣Ⅱ亦於今天正式收票，同樣亦吸納不少客源及資金，影響周末二手睇樓活動。預料隨多個新盤魚貫登場，以及新盤加推應市，短期內市場仍會聚焦一手。不過，隨新盤推售刺激購買力重投樓市，二手市場交投亦有望受惠，樓價則保持升勢。

芊御截票 超購51倍

【大公報訊】世界盃賽事進入倒數，一手市場仍處於沉澱狀態。據一手住宅物業銷售網顯示，本周六日兩天僅得 3 個新盤上載銷售安排，其中新地（00016）系樓盤佔 2 個，分別為今日首輪銷售的元朗錦田北芊御 142 伙，包括 138 伙價單及 4 伙招標，價單部分已於昨晚截票，連日截收 7176 個購樓意向登記，超額認購 51 倍。今日分為 A 組及 B 組兩節，A 組最多可購 2 至 4 伙，B 組最多可購 1 至 2 伙。並於昨日傍晚時分分組抽籤，今日開賣時再按組別即場

抽籤決定揀樓次序。至於另外 4 伙今日同步招標。新地另一個有銷售安排的新盤為大埔白石角 Silicon Hill，分 2 張銷售安排，於本周日及下周一各推出 4 伙招標，該 8 伙均為經招標出售的撻訂貨，發展商收回安排重新招標推售。

至於另一個於今日有銷售安排的新盤，為恒地（00012）旗下馬頭角南首，推售 5 伙。

柏傲莊Ⅲ累售389伙 套逾64億

新世界發展（00017）大圍站上蓋柏傲莊Ⅲ，引入新置業優惠。新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，第 1A 座 55 至 58 樓 A 單位的買家，屬四房雙套連工作間及洗手間，可獲贈瑞典皇室御用品品牌 Hästens 床墊，每套床墊價值逾 80 萬元，每張床墊生產製程需要至少 600 小時，總值逾 320 萬元。

上述戶型單位包括第 1A 座 55 至 61 樓 A 室，實用面積 1676 方呎，全盤僅餘 7 伙。

柏傲莊Ⅲ銷情持續，兩周內售出 7 伙，套現逾 1.5 億元。整個系列重推以來累售 389 伙，套現逾 64 億元。

寻黄云弟先生

见字后请即致电内地电话：
13268160986 或 香港电话：
(852) 2835 7542 与
香港国际社会服务社社工
熊小姐联络，以商讨一个在
香港出生孩子的抚养及福利
事宜，孩子在2021年2月
25日出生。



CCL八大指數變化

指數	收報 (點)	按周變化 (%)	按月變化 (%)
CCL	159.34	-0.13	+0.19
大型屋苑	158.5	-0.86	+0.47
中小型單位	159.51	+0.02	+0.14
大型單位	160.98	+0.03	+0.29
港島	161.48	+0.34	+0.91
九龍	158.77	-1.46	-0.27
新界東	173.14	+0.2	+0.18
新界西	145.49	+1.93	+0.55

◀受近月港股波動及世界盃開鑼影響，CCL呈回調之勢。

租賃市場勢頭勁 將軍澳本月453宗交投

【大公報訊】整體住宅成交稍回氣，租賃表現勢頭強勁。將軍澳區本月暫錄逾 450 宗租務交投，料全月有望衝破 800 宗高位；小西灣藍灣半島半月開出 12 單租賃，幾乎日日有單開；西九四小龍昇悅居租盤放租 3 日閃電租出，新租金呎租 51 元，高市價約 3%。

美聯物業將軍澳區域營業董事劉卓豪表示，承接上月租務旺勢，將軍澳區本月至今租務成交錄 453 宗，料本月可超越 6 月 748 宗高位外，有望衝破 800 宗高位。而租務暢旺下，吸引新近入市的業主將單位出租。

藍灣半島半個月12宗租賃

日出康城凱柏峰 2A 座高層 B 室，實用面積 719 呎，為套三房加上「士多」房戶型，業主今年初以約 1344.4 萬買入，剛以月租 3.2 萬租出，呎租 45 元，屬市價，持貨約半年，即享 2.9 厘租金回報。

踏入暑期租賃旺季，小西灣藍灣半島本月租賃市場持續暢旺，短短半個月已錄得多達 12 宗成交，幾近日日有盤租出，新近再錄交吉十日閃電獲承租個案。世紀 21 Q 動力藍灣半島分行執行董事招潔冰表示，藍灣半島 1 座中層 F 室，實用面積 455 方呎，兩房望園景及少海景，月租 2.25 萬元租出，呎租達 49.5 元。業主上月初才放租，但當時原有租客尚未遷出，以月租 2.3 萬元預先放租，上月底租客遷出後，交吉短短十日即獲新租客承租，減租 500 元，減幅 2.2%。按業主 2000 年 3 月購入價 303.7 萬元計，回報率達 8.9 厘。

香港置業分行首席高級營業經理黃銘傑表示，昇悅居 2 座中層 A 室，實用面積約 491 方呎，兩房向南望內園景。業主以約 2.5 萬元放租僅 3 日即吸引區內客洽詢，雙方零議價後以 2.5 萬元租出，呎租約 50.9 元，高市價約 3%。資料顯示，原業主 2010 年 9 月以

約 392 萬元購入上述單位，業主享回報約 7.7 厘。

內地生1.69萬租大埔中心

中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔中心最新錄 14 座低層 G 室，實用面積 379 方呎，兩房間隔，由 2 名內地女學生以月租 1.69 萬元承租，呎租約 44.6 元，並先預繳付一年租金。業主 2005 年買入價 142 萬元，租金回報高達 14 厘。

沙田第一城呎租41.3元

中原地產沙田資深分區營業經理潘婉兒表示，分行最新錄沙田第一城 32 座中層 C 室兩房租賃，實用面積 327 方呎，月租 1.35 萬元，呎租 41.3 元。據了解，新租客為 2 名內地男學生，新學年將於城大升學，先付一年租金形式租入單位自用。業主 1994 年以 155 萬元購入，租金回報高達 10.5 厘。

中原看好學生公寓 夥中旅擴服務

【大公報訊】內地學生來港後，對住屋需求日趨增加。去年早着先鞭開拓學生宿舍品牌「壹社」的中原投資，夥拍中國旅行社合作「赴港學生安居成長服務計劃」，為內地留學生提供一條龍的學生公寓服務，每月連房租 6048 元起。

施永青：續物色酒店收購改裝

香港中旅社經理曹智恒表示，有關計劃將由中原投資旗下的壹社提供宿

舍房源，並由中旅社提供三項住宿套餐，月費包括房租、抵港專車接送、代辦證件及電話卡等日常生活所需，基本上一條龍解決學生到港後需處理的問題。

中原集團創辦人施永青稱，是次合作以透明定價、標準房源、完善安保和專屬運營，整治行業亂象，緩解私人住宅租賃壓力，完善香港國際教育配套。同時，徹底改變傳統單一住宿模式，通過多元服務協助內地學生適應香

港學習生活。

施永青透露，公司於兩年前已落實 3 個項目，計有尖沙咀一步居、117、西半山一步居、38 及即將推出的九龍城一匯居、啟德。他表示，繼續首選物色現有酒店或住宅項目作改裝，始終商廈改裝學生宿舍的成本較酒店高，酒店改裝每呎僅數百至 1000 元，但商廈需重新鋪設水電，每呎成本高達 2000 元以上，裝修期長及採光通風有限制，故暫不作考慮。

目標3年宿位增至6000

中原投資總裁葉明慧表示，中原投資旗下學生公寓品牌「壹社」2026 年預計運營近 2000 個宿位。中原投資繼續積極擴張，目標 3 年內計劃拓展至 6000 個。

另外，施永青形容，今年樓價升幅比預期快，最初預測全年上升 20%。然而，近期由於樓價升幅過急而導致買家轉趨觀望，加上在美國加息陰霾影響及內地有限限制資金出境等因素下，樓市成交有所下滑，樓價遇到阻力，下半年升勢料不如上半年急速，因此修訂全年樓價預測升幅至 15% 水平。



▲中原投資夥中旅社合推學生公寓。施永青（右四）、中旅集團旅行服務副總經理兼香港中旅社總經理吳明源（左四）出席簽約儀式。

洗衣街重建項目 申請增住宅樓面15%

【大公報訊】市建局近期陸續增加旗下市區重建項目的住宅比例，其中大型重建計劃的旺角洗衣街／花墟道發展計劃，現向城規會申請將項目地盤 B 內的住宅樓面增逾 15%，以多建近 150 個單位至約 1080 個，居住人口約 2700 人。

該局指出，鑒於當前的市場需要和辦公室供應過剩，局方檢討該發展計

劃，決定放棄在 B 地盤興建寫字樓的計劃，將樓面轉為住宅用途。

B 地盤會細分兩個小地盤，小地盤 1 的面積約 7.72 萬方呎，總地積比率為 9 倍，原擬建 2 幢 36 層高住宅大廈及 1 幢寫字樓加酒店混合商業大廈，現申請將該幢商廈改為建 26 層高住宅加酒店混合大樓。

資料顯示，小地盤 1 的總樓面約

69.46 萬方呎，住宅樓面佔約 50.17 萬方呎。現局方申請在總樓面不變下，將住宅樓面增至 57.88 萬方呎，預計可建約 1080 個平均單位面積約 530 方呎中小型單位，較原計劃多約 150 個。而改動後的零售及酒店樓面各約 6.19 萬方呎及 5.38 萬方呎。

至於小地盤 2 則維持興建 1 幢零售商場，樓面約 9.64 萬方呎。

證券代碼：600851/900917 證券簡稱：海欣股份/海欣B股 公告編號：2026-019

上海海欣集團股份有限公司
第十一屆董事會第二十次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性依法承擔法律責任。

一、董事會會議召開情況
(一) 本次董事會會議的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規范性文件和公司章程的規定；
(二) 本次董事會會議通知於2026年7月9日以書面方式向全體董事發出，會議資料於同日以書面方式向全體董事發出；
(三) 本次董事會會議於2026年7月16日以通訊表決方式召開；
(四) 本次董事會會議應參會董事9人，實際參會9人。

二、董事會會議審議情況
會議以記名投票方式表決，形成以下決議：
(一) 以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於制定〈公司責任追究制度〉的議案》
為進一步完善公司法人治理，健全內部約束和責任追究機制，促進上海海欣集團股份有限公司（以下簡稱公司）董事、高管及員工等恪盡職守，提高公司決策與經營管理水平，同時匹配現行監管制度要求，公司結合實際經營情況，制定了《公司責任追究制度》。
特此公告。

上海海欣集團股份有限公司
董事會
2026年7月18日