

回歸24年 股樓皆旺

差估指數彈1.29倍 恒指累升89.7%



過去一年整體物業註冊量同比上升逾四成。

彭博社

隨着去年6月底香港國安法實施、內地及香港新冠肺炎疫情逐漸受控，又展開接種疫苗，過去1年市民對前景回復信心，加上政府放寬按揭保險樓價上限至1,000萬元及對工商舖物業減稅，令過去一年本港樓市價量齊升，無論一二手住宅以至工商舖等物業交投都暢旺。

過去1年樓市成交首破8千億

土地註冊處資料顯示，過去一年(2020年7月1日至今年6月29日)整體物業(包括一二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量共錄90,368宗，註冊金額錄約8,281億元，較回歸第23年分別上升約41.1%及約46.8%。宗數自回歸第18年後首次重上9萬宗水平，金額更是自回歸後首次突破8,000億元，創回歸後新高。

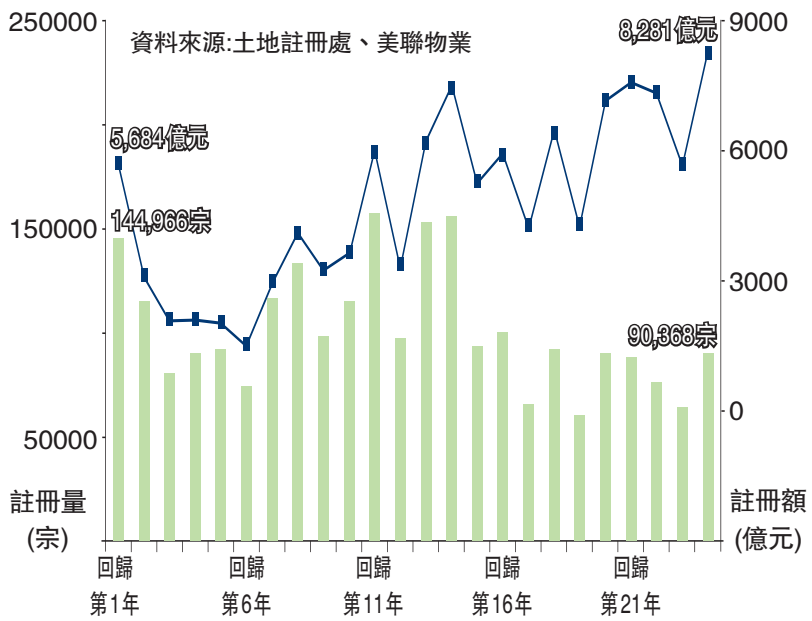
美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，回歸第24年，即使在疫情的陰霾籠罩下，物業市場交投回暖，宗數及金額俱升，當中二手住宅市場成主要動力。據資料顯示，回歸第24年(2020年7月1日至今年6月29日)二手住宅註冊量錄57,541宗，註冊金額錄約4,854億元，較回歸第23年分別升約44.8%及約54.8%。值得留意，當中宗數創9年新高，而二手住宅註冊金額亦與整體物業同樣創回歸後新高。

一手盤表現同樣回暖。綜合土地註冊處資料，在不包括一手公營房屋之下，一手私樓註冊量錄約17,018宗，按年升約13.2%；金額方面，期間一手私樓註冊金額錄約2,133億元，按年更升約32.3%，為第4次超越2,000億元水平。

半年山頂南區逾億元成交30宗

與此同時，超級豪宅需求亦見殷切，尤以今年上半年最為突出。美聯物業山頂南區豪宅高級區域營業董事方富義表示，根據該行統計數字，上半年山頂南區逾億元買賣成交共錄得約30宗，較去年下半年大升逾35%，其中以一手交投表現較優勝，佔達15宗，較同期大升近3倍。當中，77/79 PEAK ROAD錄得5宗成交較為矚目，樓價由逾5.51億元至6.77億元，深水灣徑8號則佔3宗，Shouson Peak亦佔約3宗。可見在市場憧憬通關效應及量寬令銀紙貶值的因素刺激下，資金追捧優質豪宅資產。

過去一年整體物業註冊量及金額情況



今日是香港回歸祖國24周年的大日子，也是香港國安法實施滿1周年的時刻。幾許風雨廿四年，尤其是經歷2019及2020年修例風波及世紀疫症的打擊，香港過去1年可謂浴火重生。單在經濟層面，本港撥亂反正後樓股暢旺，差估指數升1.81%，再逼歷史高峰，去年整體物業註冊量共錄90,368宗，註冊金額錄約8,281億元，按年上升41.1%及46.8%，當中金額更是自回歸後首次突破8,000億元，創回歸後新高。至於恒指過去一年更升18.02%。而24年來，差估指數升1.29倍，恒指升89.7%。

香港文匯報記者 梁悅琴

差估指數24年以來升近1.3倍



國安法護港 經濟現新機



微觀點

國際金融中心地位穩固

在香港國安法「護航」的這一年來，本港大街小巷恢復平靜，各行各業有所好轉，帶動股、樓表現大有改善。就股市而言，截至6月底恒指收報28,828點，按年升逾18%重返28,000點關口。樓市方面，截至5月，私人住宅售價指數報393.7點，按月上升0.6%，連升5個月，指數更創下2019年6月後的新高水平。

商界心態亦表現平穩，財政司司長陳茂波早前出席活動時指出，香港銀行體系不單沒有明顯的資金流出跡象，截至去年底更合共有500億美元資金流入港元體系，反映香港國際金融中心地位依然穩固。港匯目前則處於約7.76算，屬強方兌換保證區間，反映外界對港元需求仍強勁。

中國共產黨在7月1日迎來百年華誕，香港特區也迎來24歲生日，當前香港又站在新的歷史起點上，有香港國安法保駕護航，開啓由亂及治、由治而興新篇章，相信香港將會再度鑄就東方之珠傳奇。

香港文匯報記者 荆才



港股「六絕月」跌1.11%，但過去一年則累升18.02%。

中通社

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 港股昨日半年結，恒生指數呈先高後低格局，收報28,827點，跌166點或0.57%，大市成交逾1,402億元。國企指數收報10,663點，跌93點或0.87%；恒生科指收報8,155點，跌45點或0.56%。統計全月，港股「六絕月」跌323點或1.11%，但總結上半年則仍升1,596點或5.86%。而過去一年，也是自香港國安法實施以來，恒指升4,400點或18.02%。

國安法1年港股升18%

今日是香港回歸祖國24周年的日子，在這24年間，香港股市經歷不少風雨，包括97亞洲金融風暴、千禧年科網股泡沫爆破、2003年「沙士」疫情、2008年金融海嘯與近年的中美貿易戰及2019年修例風波等的衝擊，惟大趨勢仍然向上。香港回歸前最後一個交易日(1997年6月27日)，恒指收報15,196點。因此，以昨日收市計算，港股在24年間累升13,631點或89.7%。

回顧今年上半年，恒指低位是1月4日(今年首個交易日)盤中的27,079點，由於香港第四波新冠肺炎疫情逐漸舒緩，加上「北水」持續南下掃貨，恒指1月起反覆上升，至2月18日更一度高見31,183點。不過，隨著美國10年期國債息率上升，加上內地流動性趨緊，「北水」爆買不再，恒指表現回軟，3月25日一度低見27,505點。此後恒指表現反覆，未曾突破29,500點。

下半年關注中美關係走向

展望下半年，市場需關注的因素，包括環球新冠肺炎疫情發展、中美關係走向、內地經濟表現等。

憧憬香港與澳門7月中有望恢復有限度通關，昨日大部分濠股上升。其中，澳博控股(0880)收報8.48元，升4.43%；銀河娛樂(0027)收報62.15元，升4.37%，是表現最好的藍籌股；新濠國際(0200)收報14.26元，升2.74%；金沙中國(1928)收報32.7元，升2.19%；永利澳門(1128)收報12.22元，升1.83%。不過，美高梅中國(2282)跌0.34%，收報11.76元。

另外，ATMXJ股價表現分歧。阿里巴巴(9988)逆市升0.27%，收報220元；騰訊(0700)收報584元，跌1.1%；美國(3690)收報320.4元，跌1.05%；小米(1810)收報27元，跌1.64%。京東(9618)則升1.13%，收報305.4元。

恒指7月或可上試29800點

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，市場已初步消化美國通脹上升與貨幣政策轉向的憂慮，加上正值中國共產黨成立100周年，內地或將有經濟刺激措施出台，故預期本月恒指或可上試29,800點。

恒指24年以來累升逾1.3萬點



永泰26億奪古洞地 超上限價一成半

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 樓價屢創新高挾升地價，發展商買「麵粉」都要花多一點錢，近年政府銳意拓展的新界東北，其地皮更引來財團高價競投。地政總署昨日公布，粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界住宅地以26.168億元批出，由永泰地產力壓其餘16個財團奪得，每呎樓面地價約9,209元，較市場估值的22.68億元高出約15.4%，每呎樓面地價亦較於4月批出的古洞25區地皮高約28%。有測量師估計總投資額35億至38億元，料落成後每呎至少賣2.5萬元。

折算樓面呎價9209元

永泰地產宣布，以獨資身份得今次粉嶺住宅地，佔地約47,362方呎，總價26.168億元，按項目最高可建樓面約28.41萬方呎計，折算每呎為9,209元。

份標書，包括多個大型及中小型發展商，如會德豐地產、新地、漢國置業、恒地、永泰、華懋、佳兆業、英皇、長實、信置夥拍招商局置業及爪哇控投入標等。地皮鄰近恒地旗下高爾夫、御苑、香港粉嶺高爾夫球會，東南面為北區醫院，並不屬於古洞北新發展區範圍內。

早前市場估計每方呎樓面地價約5,000元至近8,000元，估值介乎14.21億至22.68億元，今次中標價較上限價高出約15.4%。同時，該地皮亦較4月時由新地投得的古洞25區地皮，每呎樓面地價7,183元高出約28%。

永泰：特別看好新界北

永泰地產投資及發展部董事總經理吳家煒表示，集團非常高興得地皮。面對政府近年正大力推動的大灣區藍圖，以及落馬洲河套發展

和規劃中的北環線鐵路，相信區內基建及生活配套更趨完善，並特別看好新界北一帶發展。集團認為，香港樓市將繼續平穩發展，並將會持續從不同渠道增加土地儲備作長遠發展。

萊坊執行董事，估價及諮詢部主管林浩文表示，永泰以26億元中標古洞住宅地，屬於「志在必得價」，估計會起低密度豪宅，亦可能有部分是獨立或排屋。總投資額約35億至38億元，落成後每呎賣2.5萬元起。

美聯測量師行董事林子彬表示，該項目規模適中，加上發展商看好新界東北區發展，故吸引大批發展商參與競投，出價亦見進取，並以高於市場預期價批出。是次地皮的成交價較今年4月底批出的古洞地皮樓面呎價高出約28%，因較接近上市中心，發展潛力不俗，反映發展商看好區內後市。



粉嶺古洞住宅地皮資料	
估計地積比率	6倍
地皮面積	47,362方呎
可建樓面面積	284,170方呎
樓面地價	9,209元
地價	26.168億元
資料來源：地政總署及美聯測量師行	
製表：記者 黎梓田	

