

# 二手轉旺 樓價指數連升13周

## 業主趁機沽貨套現 市場對2房戶承接力最強

在香港經濟持續向好、投資市場氣氛活躍下，樓價亦見持續回升。反映全港二手樓價走勢的美聯物業「美聯樓價指數」最新報147.22點，按周上升0.48%，連升13周，持續錄得逾兩年半新高。今年迄今樓價累升9.29%，較去年低位更累升16.58%。此外，另有地產代理行統計數據指出，不少業主趁樓市反彈沽貨套現，當中2房戶明顯較受市場歡迎，二手市場暢旺。

●香港文匯報記者 陳鍵行、蔡競文

美聯物業表示，根據最新「美聯樓價指數」，港九新界三區樓價同步造好，港島區、九龍區及新界區的樓價指數分別報155.98點、153.68點及133.54點，按周依次升0.49%、0.27%及0.65%。若以年內迄今計算，港島區升幅最大，達11.55%，其次為九龍區的9.81%及新界區的8.11%。

### 住宅租金「月月破頂」

另一方面，隨著租務旺季展開，部分留學生為新學年提前來港租樓，加上外來專才及家庭持續來港的雙重效應，私人住宅呎租升幅擴大，再創新高。美聯物業分析師岑頌謙指出，據美聯「租金走勢圖」5月以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約39.55元，按月升約0.69%，並為21個月最大升幅。岑頌謙續稱，私人住宅呎租連升5個月，自今年1月刷新歷史高位以來，連續5個月呈現「月月破頂」的強勁升勢，而今年首5個月累升約2.1%，較2023年1月的近年低位已累升約18%。隨著暑假租務旺季來臨，預期內地及海外留學生的租賃需求將進一步釋放，同時在各項人才輸入計劃持續推動下，對住屋的剛性需求殷切，料將繼續為租金提供上升動力，呎租有望進一步攀升。

樓市轉旺，不少業主趁機沽貨套現。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，選取2025年7月以後首次二手轉售（截至2026年4月30日登記）上手



●香港樓市成交持續，由地產代理行編制的「美聯樓價指數」更連月上升，該指數今年以來累升逾9%。  
資料圖片

為2016年後一手買入之私人住宅共錄3,545宗，以房類分類，首次二手轉售之一手新盤，2房戶蝕讓比率最低，錄65.3%，低於大市的七成，2房戶明顯較受市場歡迎。轉售平均呎面蝕讓幅度最多的房類亦是開放式，錄20%平均蝕幅，2房蝕16%最少。相對地，開放式單位獲利比率最低，只錄13.6%，而2房戶獲利比率則最高，錄34.5%。2房的平均呎面獲利幅度錄14%最多，開放式平均僅錄10%最少。

### 3新盤2房戶二手全獲利

2房戶轉售佔屋苑首次二手轉手總宗數逾五成之新盤有40個，其中18個（45%）樓盤的2房戶蝕讓比率達100%，港島佔1個，九龍5個，新界12個。

2房戶全數蝕讓的屋苑比率少於五成，明顯較開放式全數蝕讓的屋苑比率75%為低。平均呎面蝕幅超過兩成的有7個樓盤，「睿峰」及「SILVER SANDS」蝕讓幅度均錄31%，比率最多。而「峻巒」的蝕讓宗數最多，錄39宗。值得注意的是，「SAVANNAH」、「啟德海灣」及「利奧坊·首隅」的蝕讓比率為0，這些屋苑2房戶轉售全部錄得獲利。「SIERRA SEA」及「BELGRAVIA PLACE」的蝕讓比率亦較低，僅錄2.9%及10%，即九成或以上2房戶轉售能夠獲利。上述5個屋苑均在樓價處於低位期間開售。至於2房轉售平均獲利幅度較多為SAVANNAH及SIERRA SEA，賺25%及24%。

### 海德園單日售逾41伙套現逾3.7億

香港文匯報訊 近日樓市氣氛好轉，新盤銷售報捷，太古地產宣布，港島東柴灣住宅項目海德園昨日售出41個一房及兩房單位，合共套現逾3.7億元。

是次售出單位包括27個價單單位及14個招標單位。是次成交單位涵蓋一房、兩房（開放式廚房），兩房（梗廚）及兩房（一套連開放式廚

房）的戶型，實用面積約437至573平方呎，折實後成交價格約754.4萬元至1,142.6萬元，每呎實用面積價格約為15,791元至21,238元。

該批單位中最高成交價單位為2座38樓G室，為招標單位之一，售價逾1,142.6萬元，呎價約21,238元。海德園至今累售單位突破317伙，累計套現約28.1億元，發展商形容銷售表現理想。

## 證監會：內地客合規境外資金可在港開戶

香港文匯報訊 中國證監會近期聯同多個中央部委出手整治非法跨境證券業務，市場更傳出香港部分銀行及券商因應監管要求已暫停接受部分內地客戶開戶申請的消息，引發市場憂慮內地資金南下受阻。時至昨日，有消息指香港證監會已就此與證券界交流。

### 受理公司須遵守審查規定

接近香港證監會人士回應指出，正如香港證監會於5月22日發出的通函中附載的常見問題所述，香港持牌公司可繼續為中國內地投資者（即以中華人民共和國居民身份證及/或中華人民共和國護照作為身份證明文件的投資者）開立新賬戶，惟必須符合所有開立賬戶規定，包括遵守「認識你的客戶」及客戶盡職審查規定，以及取得所需聲明及完成就銀行賬戶作出指定的措施。

香港持牌公司可繼續為現有的中國內地客戶提供服務，前提是有關服務並非在中國內地提供，且其已遵守香港及適用司法管轄區的一切相關法律及監管規定。

香港證監會注意到，中國內地當局於2026年5月22日聯合發布的通知，其相關要求亦適用於其他司法管轄區（即不限於香港）的金融機構在向中國內地投資者提供服務時的相關活動。



●有消息指出，香港證監會就暫停內地客戶開戶傳聞與證券業交流。資料圖片

## 特區政府調查：中小企信心趨改善

香港文匯報訊 特區政府統計處昨發表5月份中小型企業業務狀況調查結果，中小企業業務收益的現時動向指數從4月在收縮區域的44.0上升至5月的44.4，而未來一個月（6月）的業務收益展望動向指數為47.2。

特區政府發言人表示，5月中小企的營商氣氛大致穩定，但受中東地緣政治緊張局勢影響，情緒仍然審慎。中小企業業務收益的現時動向指數較上月略為改善，展望動向指數則微跌，而整體就業情況維持平穩。展望未來，香港強韌的經濟增長前景應會

為本地營商氣氛提供支持，但中東衝突的變數仍是影響營商氣氛的一個短期不確定因素。

### 飲食業收益按月上升

按行業分析，個別行業的業務收益在5月同比錄得升幅，特別是飲食業（從38.1上升至41.1）、物流業（從38.1上升至40.7）及零售業（從40.8上升至42.6）。進出口貿易業新訂單的現時動向指數從4月的46.1輕微下跌至5月的46.0，而未來一個月（即6月）的新訂單展望動向指數為47.8。

## 凱基看好中國經濟 關注四大機遇

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）面對美伊戰爭、油價居高不下及通脹陰霾等宏觀逆風，中國內地及香港市場仍能保持一定見度。凱基（KGI）在昨日發布的「2026下半年環球市場展望」指出，受惠於通縮緩解與寬鬆，2026年下半年中國經濟有望持續改善，建議投資者把握四大機遇。該行並維持恒指

今年見30,000點的預測。

就四大機遇，凱基指出，一是中美貿易博弈，尋找加倉良機；二是AI紅利加速兌現，高科技與機器人成亮點。三是地緣衝突與油價上漲將帶動全球可再生能源及儲能需求。四是國有大型銀行息差壓力收窄，防守與息價價值突顯，配合經濟見底與不良貸款率回落，將有效支撐盈利。

### 薦科技創新綠色能源題材

展望2026下半年，凱基國際財富管理首席投資總監梁啟榮表示，中國經濟發展焦點將由「高增長」轉向「高能見度」。總體來說，投資應以「科技創新」與「綠色能源」為雙引擎，穩健金融作防禦基石，於波動市中穩中求勝。

國際市場方面，凱基投顧董事長朱晏民表示，美國經濟雖面臨油價與通脹壓力，但人工智能（AI）資本支出成為主要增長動能，使經濟對消費與能源的依賴下降，支持經濟與企業盈利維持韌性。該行維持美國今年GDP增長2.2%預估，並將標普500目標上調至8,000點，看好AI投資效益持續擴散。



●朱晏民表示，將標普500目標上調至8,000點。香港文匯報記者孫曉旭 攝

## 滙豐推「HSBC Access」專攻富豪及家辦

香港文匯報訊（記者 周曉晴）金融機構陸續在香港拓展高淨值客戶市場，滙豐私人銀行宣布率先在港推出「HSBC Access」為超高淨值及家族辦公室客戶提供機構級投資方案、專屬投資機會及專業市場洞察。該方案其後將逐步拓展至其他市場，以滿足全球超高淨值客戶不斷增長的需求。

此外，「HSBC Access」整合滙豐在企業銀行、貿易融資及科創金融的專業洞察，並實現與關鍵創新參與者的精準對接，包括科技初創企業創辦人，進一步加強滙豐對創新生態圈的支持。

滙豐私人銀行行政總裁劉敏敏表示，該行的超高淨值及家族辦公室客戶，期望能更緊密聯繫推動創新經濟的企業、創辦人及投資機會。「HSBC Access」讓客戶可直接參與精選私人投資機會，並結合滙豐的市場洞察、專家網絡及環球實力，提供全方位支持。

滙豐企業及機構銀行業務亞洲及中東地區銀行業務主管三宅條稱，平台有助擴大企業家及高增長企業獲得長期、穩定的資金來源，亦引入專業知識與人脈網絡，協助創新企業擴展規模並加速發展。

### 投資範疇涵蓋創投基金

「HSBC Access」提供多元化投資選擇，包括直接投資、共同投資及獨家私募市場機會，並涵蓋創業投資基金，其中部分機會過往僅開放予機構投資者參與。相關投資機會由滙豐企業及機構銀行及滙豐科創金融提供，並由滙豐超高淨值策略團隊負責管理及分銷。

# 職業失聰醫唔到 齊心保護先聽到



高噪音機器包括：  
風炮、飛機噴射引擎、金屬機動研磨工具

歡迎向管理局查詢有關《職業性失聰(補償)條例》指定的29類高噪音工作

### 首次補償申請資格

職業方面：  
● 曾受僱在香港從事指定的高噪音工作合共最少10年，或從事其中4類特別高噪音工作合共最少5年；及  
● 在申請前12個月內曾按連續性合約受僱於指定的高噪音工作。

### 失聰方面：

● 經聽力測量法在1、2及3千赫頻率量度的平均聽力損失均不少於40分貝，而且該耳的聽力損失是由噪音所致。



職業性失聰補償管理局

電話：2723 1288

網址：www.odcb.org.hk

