

高才專才「租轉買」帶動需求 利嘉閣：樓價全年料升16%

【香港商報訊】記者韓商報道：今年上半年香港樓市表現強勁。展望下半年，利嘉閣地產表示，隨着高才專才「租轉買」剛性需求持續釋放，加上銀行閒置資金尋求保值，以及未來新盤供應收縮等利好因素支撐，市況將呈現「量微調、價續升」的格局。雖然下半年一二手盤源消化令交投量在高基數下料略為回落，但無阻樓價繼續推進，預計下半年中小型住宅樓價將再漲8%，全年升幅可望超逾16%，而租金亦將在專才需求下維持升勢並持續破頂。

中小型樓價年內或再漲8%

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，上半年整體樓市表現強勁，主要受惠低息環境、資金流入、經濟回升、內地專才不斷湧入及失業率相對低等；加上不少大行均「轉軚」，先後大幅調升樓價及經濟增長預測，成為正在上升的樓市推進器。展望下半年，預料上述多個利好因素仍將持續，冀可帶動樓價繼續穩步向好，惟成交量或在上半年高基數及樓價持續上下下，將稍有放緩，但無阻樓市繼續推進。

廖偉強指，樓價升勢未止，不少資金早前已經到位，專才租轉買於下半年將持續；加上投資者及家族資金等積極入市，再配合經濟向好等因素，下半年持續看升；其中，中小型住宅下半年樓價料漲8%；豪宅樓價也看升6%，全年料分別升逾16%及11%。

至於租金方面，廖偉強稱，在入伙盤增加下，下半年中小型住宅租金升幅料收窄至3%，即全年料升近8%，持續破頂；而豪宅租金在供應少但需求大下，下半年看升5%，全年料漲約一成。

上半年整體私樓成交近3400億

利嘉閣地產董事鄭健樺指出，踏入2026年，樓市



今年上半年香港樓市表現強勁，下半年升勢可望延續。 資料圖片

錄24562宗，將較去年下半年大增20%，為近10個「半年度」最旺；至於成交金額，上半年二手私宅登記總值料達1949.06億元，較去年下半年的1542.36億元料增加26%，實現量值同步大漲。

另一方面，上半年截至6月15日止，十大最活躍屋苑買賣登記量暫錄2160宗，較去年下半年的1711宗亦大升26%；當中，以日出康城登記量最旺，蟬聯最熱賣屋苑，上半年買賣登記暫錄578宗，較去年下半年的368宗暫升57%。值得注意的是，新丁SIERRA SEA憑藉206宗登記，一舉進駐十大活躍屋苑三甲之位，主要受惠不少年前以低價入市的投資者，趁樓價回升轉售獲利之故。至於另一較新晉的屋苑匯匯亦以139宗打入第9位，反映一些新晉屋苑開始大受市場垂青，成為具吸引力的入市對象。

二手樓買賣登記將近2.5萬宗

利嘉閣指，二手私宅市場表現更為暢旺，首季即已錄得破萬宗水平，按年急升62%，時至次季4月及5月更連月均錄逾4000宗，勢頭依然強勁，反映各類買家入市十分積極。上半年截至6月17日的二手私宅登記量錄得23752宗，預期整個上半年最終可

仲量聯行：寫字樓改建學生宿舍回報勝酒店

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：全港學生床位需求持續擴大，仲量聯行報告稱，本港專用學生宿舍市場正經歷投資策略轉移，投資者積極尋求合適物業改建作學生住宿，資金正加速流向價格具競爭力的乙、丙級寫字樓。雖然將乙、丙級商廈改建為專用學生宿舍的工程難度及資本開支，普遍高於改裝成酒店，但改建後的潛在內部回報率料可達18%，高於酒店。

2030年學生床位缺口料近15萬

港府近年推動本港成為區域教育樞紐，帶動非本地學人數激增，住宿需求隨之急升。仲量聯行預測，全港學生床位短缺將由2025/26年的7.63萬個，增加近一倍至2029/30年的14.72萬個，淨缺口擴大逾7萬個，市場供應嚴重滯後。仲量聯行最新發布

的「順勢部署：專用學生宿舍成另類資產投資機遇」報告稱，本港專用學生宿舍市場具備龐大增長空間，有潛力發展為更成熟的另類房地產投資類別。

報告指出，隨着全港學生床位需求持續擴大，投資者正積極尋求合適物業改建作學生住宿。雖然乙、丙級商廈改建為專用學生宿舍的工程難度及資本開支普遍高於酒店，但其潛在投資回報更為可觀。

改建後回報率可達18%

該行表示，以收購價加改裝費總成本每平方呎約8000元至9500元來計算，假設每個床位月租維持約7000元至1萬元的穩定水平，寫字樓改建專用學生宿舍項目，在5年投資期內的目標內部回報率可達

15%至18%，優於可比較的酒店改建項目的13%至16%。

「乙級商廈空置率已超過連續5年高於10%，且乙、丙級寫字樓的租金及資本價格，分別較2019年高位回落15.2%及50.5%，造就了極具吸引力的入市時機。在租賃需求疲弱下，將使用效率偏低的非甲級寫字樓改建為專用學生宿舍，正逐漸成為一項極具潛力的資產活化策略。此舉不僅有助業主釋放積壓資金，亦能鎖定更穩定的租金收入。」仲量聯行香港資本市場部主管陳國章說。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，在宏觀環境不確定性加劇下，投資者更重視具韌性、由剛性需求支持的收入來住宿需求與學年周期具高度可預測性，專用學生宿舍日益被視為多元化投資組合中的逆周期穩定資產。

海清智元首掛大升 每手賺9750元

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：多光譜AI技術企業海清智元（1392）昨日首掛收報26.7元，較招股價7.2元升270.83%，不計手續費，每手500股賺9750元。另外，昨天4隻新股開始招股，包括鰐龍科技（6715）、來福諧波（3952）、江西生物（6915）及真健康醫療（2697），集資淨額初步估計共約28.76億元；4隻股份均於本月25日截止認購，計劃30日掛牌。

4隻新股將於本月30日掛牌

全球最大魚子醬企業鰐龍科技的招股價定為75.5元，每手100股入場費7626.14元。中信証券與中信

建投國際擔任聯席保薦人。公司估計是次集資淨額約11.46億元。

2021年至2025年，鰐龍科技的魚子醬銷量佔全球魚子醬市場逾30%；於2025年達36.1%，超過全球第二大同類企業的4倍以上。公司的業務包括鰐魚育種與養殖、魚子醬加工、銷售及品牌營銷，並創立了國際魚子醬品牌KALUGA QUEEN（卡露伽）。公司的淨利潤由2023年的2.73億元人民幣，增加至2025年的3.65億元人民幣，複合年增長率15.7%。

來福諧波為機器人精密傳動核心部件提供商，招股價介乎77元至85.5元，每手100股入場費8636.22元。招銀國際擔任獨家保薦人。2025年公司全年虧損1.71億元人民幣，按年上升1.09%。假設發售價每股81.25元，公司估計集資淨額約10.03億元。

真健康醫療主要從事經皮穿刺手術及消融手術機器人研發及商業化，招股價介乎119.3元至135.4元，每手20股入場費2735.3元；聯席保薦人為中金公司

及星展集團。公司2025年全年虧損9011.3萬元人民幣，按年下降2.22%。

截至2024年12月31日的1.26億元，大幅增加至截至2025年12月31日的2.4億元，主因年內股東大額注資。公司表示，假設招股價為127.4元，集資淨額估計約為3.88億元。

內地最大破傷風抗毒素提供商和出口商江西生物，招股價介乎9.33元至13.06元，不計手續費，每手500股入場費6595.86元。中金公司與招商證券國際擔任聯席保薦人。2025年公司淨利潤9479.4萬元人民幣。假設每股發售價11.2元，上市集資淨額約3.39億元。

另據外電報稱，軟銀有份投資的機器人製造商酷哇科技（COOWA），計劃在未來2至3個月向港交所（388）提交上市申請，正與華泰證券及德意志銀行就上市合作。報道指出，公司在最新一輪融資集資逾6億美元後的估值超過30億美元。

格林斯潘逝世 終年100歲

【香港商報訊】記者郭志文報道：據彭博報道，美聯儲前主席格林斯潘當地時間22日早上因帕金森症併發症逝世，享年100歲。

格林斯潘妻子米切爾在聲明中，稱讚丈夫是偉人，「數十年來在兩黨總統的領導下，為美國經濟的發展作出貢獻，但他始終坦誠地承認自己的錯誤」，相信世人永遠銘記他的才華和善良。她又稱「成為他的伴侶是我人生中最快樂的事。」

執掌美聯儲19年 兩年加息17次

格林斯潘於1987年至2006年執掌美聯儲，達19年之久，是歷來第二長任期的主席，橫跨四位總統。他在任時，經歷了1991年至2001年的經濟擴張期，提倡放鬆金融監管，直至2004年開始實施緊縮政策，短短兩年間加息達17次，將聯邦基金利率從1厘加至5.25厘，但曾被市場批評低息太長、加息太急，為2007年金融海嘯埋下隱患。

格林斯潘於1996年在科網泡沫升溫時，提出「非理性繁榮」概念，當時他稱：「我們如何知道非理性繁榮何時過度推高了資產價值，然後像過去10年日

本那樣，資產價值出現意想不到的長期萎縮呢？」發言當年納指急升45%，他指出不應低估資產市場與經濟相互作用的複雜性，亦不應掉以輕心，被市場解讀為發出估值過高的信號，一度令美股下滑，其後再迅速攀升，直至2001年科網泡沫爆破。

為避免震動市場，格林斯潘更被指盡量用一些令人摸不着頭腦的語言，來包裝自己的言論。華盛頓郵報記者伍德沃德指出，格林斯潘「冗長而複雜的句子，似乎在結尾奪走了開頭所賦予的意思，因為它們不斷滑向令人難以理解的新境地」。

批特朗普施壓鮑威爾

今年1月，包括格林斯潘等多位前美聯儲主席與財政部長共同發聲，聲援上一任主席鮑威爾遭特朗普政策、短視兩年間加息達17次，將聯邦基金利率從1厘加至5.25厘，但曾被市場批評低息太長、加息太急，為2007年金融海嘯埋下隱患。

格林斯潘於1926年3月6日出生於紐約華盛頓高地地區，父親為一名股票經紀及金融分析師，他在紐約大學修讀經濟學，就讀博士學位時，師從後來另一位聯儲局主席伯恩斯。但他第一份工作是擔任巡迴爵士



格老因帕金森症併發症逝世，享年100歲。

資料圖片

樂隊的成員，之後擔任過多位總統的經濟顧問。

進入美聯儲任職前，格林斯潘曾先後在布朗兄弟哈里曼投行、全國工業會議委員會、湯森——格林斯潘諮詢公司工作。在被提名美聯儲主席後，他經營30年的這家諮詢公司宣告關停。1974至1977年，他曾暫時放下諮詢業務，出任福特總統麾下白宮經濟顧問委員會主席；1981至1983年擔任全國社會保障改革委員會主席。

黃金中央結算系統傳下月啟動 至少4家銀行進口大型金條

【香港商報訊】香港近年銳意把香港打造成國際黃金中心。消息人士指，施政報告提出由政府牽頭建立的香港黃金中央結算系統計劃7月正式啟動，11家參與銀行中，至少4家正進口400盎司的大型金條。

外電引述消息人士指，這些金條符合業界通行的「倫敦優良交割」（London Good Delivery）標準，通常由銀行和主權機構在倫敦全球最大黃金交易中心進行交易，亞洲市場普遍採用較小的公斤金條（Kilobar）。由於銀行需要建立庫存，以便下月啟動時，能夠進行實體交割。

財經事務及庫務局發言人回應指，清算公司一直與市場緊密合作，制定清算系統的框架和規則，籌備工作已進入最後階段。

香港貴金屬中央結算系統有限公司董事會包括11家銀行，消息人士指，系統啟動初期，部分銀行會成為清算行，其他銀行需要更長時間才能建立黃金清算能力。消息人又指，香港計劃初期採用「倫敦優良交割」標準，未來計劃尚未確定。至於年底前亦推出黃金清算系統的新加坡，將同時採用「倫敦優良交割」及芝加哥和上海所採用的公斤金條交割標準。

港證監憂指數基金管理人 盡責不足令企業治理惡化

【香港商報訊】記者韓商報道：香港證監會主席黃天佑昨天在香港投資基金會年會上表示，根據波士頓諮詢公司（BCG）上個月發布的《全球財富報告》，香港在2025年超越了瑞士，成為全球最大的跨境財富管理樞紐。但身為全球「最大」的樞紐，並不同於身為全球「最具影響力」的樞紐，規模不等於價值。

黃天佑又提到，近年被動投資爆發性增長，為公眾降低投資成本、擴大接觸渠道，但指數基金管理人往往缺乏盡責管理的內在動力，並且傾向於順從公司管理層，被動投資管理費持續壓縮，恰恰縮減了進行嚴謹參與公司管理所需的資源。

金融市場上，當被動基金增長排擠了主動基金時，公司治理就會惡化，董事會的獨立性減弱、薪酬與績效匹配度降低，且削弱公司管理層問責。被動投資創造了公司管治結構性逆風，稀釋了盡責管理能力。

籲小股東積極參與AGM

黃天佑表示，在西方市場，機構投資者常常會對上市公司董事會組成提出異議、審查審計委員會，並公開質疑公司的戰略。然而在香港，在上市公司股東周年大會（AGM）上明顯不願積極參與——即使在公司業績疲軟、或推行了極端公開辯論的戰略時亦是如此。

有些人將香港「股權高度集中」視為理由：如果控股股東持有過半數權益，資產管理者還能有什麼籌碼？他引用特許金融分析師協會3月的報告《解鎖股東大會：在亞太地區從投票到發聲》指出：香港的大股東平均持有58%的股權，導致許多股東大會流於合規程序，而非真正的問責論壇。該報告呼籲資產管理者將股東大會重新定位為核心參與的機會，而不是機械式的投票任務。黃天佑呼籲大家加入這一行列。

英國首相宣布辭職 英鎊兌美元持續偏軟



施紀賢表示，辭職後將投入更多時間陪伴家人。

【香港商報訊】記者郭志文報道：英國首相施紀賢當地時間22日宣布，他將辭去工黨黨魁及英國首相職務，意味執政兩年便下台，英國將迎來自2022年以來的第五位首相。施紀賢同時表示，新任首相將於9月上任。

施紀賢宣布辭職後，英鎊維持跌勢，英鎊兌美元下跌0.2%，報1.304美元。英鎊近期一直承壓，加之市場預期英國央行今年的加息幅度可能小於美聯儲，自5月7日，英鎊已貶值約2.5%。

工黨新黨魁選舉提名7月9日啟動

施紀賢指，工黨新黨魁選舉的提名程序將於7月9日啟動，並於9月1日前完成，在此期間，他將繼續留任首相直至選舉結束。他表示，「將盡一切努力確保權力實現有序交接」。

施紀賢又稱，辭職後將投入更多時間陪伴家人。工黨黨魁選舉的獲勝者隨後將直接出任英國首相，無需重新舉行全國大選。

市場觀望新首相財政政策

英國大曼徹斯特前市長貝安德在國會下議院補選中以壓倒性優勢勝出，獲角逐執政工黨黨魁的資格，市場視其為下任首相的熱門人選。

對投資者而言，關鍵問題在於，如果貝安德成為首相，這對英國財政將產生何種影響。鑑於英國目前已深陷債務困境，市場對為籌集支出資金而可能增加的債券發行感到擔憂。

有分析師認為，市場將關注貝安德對財政政策的看法，以及現行財政規則是否會有所放寬，財政規則的放寬很可能不會受到英國債券市場的歡迎，這將對英鎊構成壓力。