

新盤持續熱銷帶動提價 樓價升幅連續9個月跑贏租金

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，樓價升幅已連續9個月跑贏租金，今年5月中原城市租金（CRI）回報率報3.22%，按月跌0.02個百分點，並自2025年8月起由高位3.60%回落，連跌9個月共0.38個百分點，創2024年6月以來近兩年新低。

CRI回報率仍可守住3.2%水平

楊明儀表示，5月正值租賃旺季開始，租金升幅明顯擴大。然而，同期新盤持續熱銷並開始提價，繼續支持二手樓價升勢。6月買賣交投仍然暢旺，樓價表現持續強於租金，回報率跌勢未止，但預計仍可守住3.2%水平。

她續指出，5月H按息維持3.25%，同期租金回報率較H按息低0.03厘，連續2個月結束「供平過租」的情況。美聯儲今年暫未調整利率，料短期內利率繼續維持不變，H按息將續企穩3.25%。大型銀行的定息按揭利率優惠，首3至5年息率僅2.73厘，相較下回報率高定息0.49厘，供平過租現象仍然未變。

5月CRI Mass回報率3.36%，按月跌0.01個百分點。CRI（中小型單位）回報率3.32%，按月跌0.02個百分點。CRI Mass及CRI（中小型單位）回報率齊跌10個月，同樣累跌0.39個百分點。CRI（大型單位）回報率2.7%，按月跌0.04個百分點，連跌兩個月共0.09個百分點。

租金回報達4厘或以上有9屋苑

分區方面，新界西CRI Mass回報率3.43%，按月升0.01個百分點。九龍CRI Mass回報率3.36%，按月持平。港島CRI Mass回報率3.33%，按月持平，並結束



樓價升勢較租金強勁，中原城市租金回報率連跌9個月。 資料圖片

連續7個月跌勢。新界東CRI Mass回報率3.32%，按月跌0.04個百分點，連跌4個月共0.27個百分點。

在143個成分屋苑中，今年5月租金回報高於H按息（3.25%）的屋苑共74個，與4月份數量相同，即51.7%屋苑屬「供平過租」。其中租金回報達4厘或以上的有9個，分別為：美景花園的4.7%、華景山莊的4.5%、荃威花園的4.49%、富豪花園的4.22%、黃埔新村的4.2%、嘉薈軒的4.14%、香港黃金海岸的4.09%、得寶花園的4.07%、洵大花園的4.05%。

中原城市租金回報率(CRI)分區表現		
地區	本周公布	與上周比較
港島	3.33%	無升跌
九龍	3.36%	無升跌
新界（東）	3.32%	跌0.04個百分點
新界（西）	3.43%	升0.01個百分點

美聯樓價指數今年暫累升10.35%

美聯樓價指數及三區樓價表現		
指數	7月20日	2026年迄今表現
美聯樓價指數	148.65	▲10.35%
美聯港島樓價指數	156.79	▲12.13%
美聯九龍樓價指數	156.60	▲11.9%
美聯新界樓價指數	133.98	▲8.47%

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：「美聯樓價指數」最新報148.65點，按周微跌0.04%。不過，指數今年已累升10.35%，港島區樓價更已累升12.13%。另外，反映業主的放盤態度的「美聯信心

指數」最新報76.7點，按周再回落1.3%。美聯物業分析師岑頌謙昨表示，多個新盤項目部署推售，市場焦點集中一手市場，加上二手交投持續整固，部分業主為加快出貨，調整叫價，帶動減價盤數量上升，信心指數再度回落。

三區樓價呈個別發展

岑頌謙指出，三區樓價按周呈個別發展，「美聯港島樓價指數」最新報156.79點，按周微升0.08%；「美聯新界樓價指數」最新報133.98點，按周同樣微升0.08%；「美聯九龍樓價指數」最新報156.6點，按周跌0.24%。

他續稱，若與4星期前相比，三區樓價同樣呈個

別發展，港島區及九龍區分別升0.82%及0.6%；新界區跌0.16%。不過，今年以來三區樓價全線向上，港島區、九龍區及新界區年，今年分別累升12.13%、11.9%及8.47%。

新界區減價盤比率三區最高

美聯物業網站的減價盤比率反映，新界區減價盤比率為三區最高。若再細分，減價盤比率最多的三區，分別是天水圍、荃灣和九龍灣。以單位面積劃分，減價盤比率最多的是實用面積介乎約431至約752平方呎的B類單位；其次是實用面積約430平方呎或以下的A類單位；緊隨其後的是實用面積約1722平方呎或以上的E類單位。

帝盛完成油麻地Silka Seaview 學生住宿售予京東

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：遠東發展（035）旗下帝盛酒店集團昨公布，本月17日成功完成向京東集團（9618）旗下附屬公司出售Silka Seaview（前稱香港海景絲麗酒店）學生宿舍物業。帝盛將繼續以3年管理合約為該物業提供管理服務。

集團稱，是次出售預計為集團帶來可觀的淨現金收益，將進一步強化資產負債表，並支持集團以輕資產模式推動未來增長，包括與機構投資者共同投資的機會。

帝盛酒店集團主席兼執行董事邱詠鈞說：「我從事青年發展及教育工作已近20年，深明優質的住宿環境對學生成長的重要性。帝盛日前於香港、馬來西亞及新加坡均管理學生宿舍業務。我們很高興能與京東就此項目建立合作，並期待雙方的

合作為學生及社區帶來實質及有意義的效益。」

Silka Seaview（香港海景絲麗酒店）原屬於遠東發展（035），及後遠展與京東旗下JD Fabulous訂立買賣協議，以7.5億元出售全資持有的捷彩有限公司。捷彩主要持有位於油麻地上海街268號的香港海景絲麗酒店，該物業及後全面轉換成學生宿舍。

事實上京東近年積極投資香港物業，去年底以35億元向麗新發展收購中環干諾道中3號中國建設銀行大廈50%權益；2024年底，京東旗下的京東產發斥資約18億港元購入整幢沙田利豐中心工廈。



邱詠鈞（左）與京東集團副總裁兼京東產發亞太區首席執行官羅耀發。

申請新酒牌公告 一緒一番酒場

「現特通告：黃允立其地址為香港中環史丹利街11號史丹利1126樓，現向酒牌局申請位於香港中環史丹利街11號史丹利1126樓一緒一番酒場的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。日期：2026年7月21日」

申請新酒牌公告 The Pizza Pig

現特通告：古倩儀其地址為新界荃灣大道100號海之戀商場地下G12-G15號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大道100號海之戀商場地下G12-G15號舖 The Pizza Pig的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。日期：2026年7月21日

芊御套現近7.4億 本周六或次輪銷售

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：新地（016）元朗錦田「芊御」昨日公開第1座12樓G單位的無改動示範單位。新地代理業務部總經理張卓秀敏透露，項目有機會今日公布銷售安排第2號及加推第4號價單；本周六（25日）有機會進行次輪銷售。

芊御累售139伙

張卓秀敏談到，芊御首輪銷售反應熱烈，價單單位全數火速沽清，連同招標成交，至今累售139伙，套現近7.4億元。另外，早前已加推的第3號價單，首次包含第一座的單位。

她說：「『芊御』為新地於北部都會區匠心打造的奢華盛錫鉅作，項目以低密度高綠化及廣闊園林布局見稱，地積比率低至約1.43倍，園林覆蓋率接近60%。」

新地昨日公開的第1座12樓G單位無改動示範單位屬兩房戶，實用面積404平方呎，設有連接客飯廳的三合一露台，由24平方呎露台及16平方呎工作平台及冷氣機平台組成。

日本二手店RAGTAG月底登陸香港

【香港商報訊】記者鍾俠報道：由Tin Pan Alley Co.,Ltd.（World Co.,Ltd.旗下子公司）營運的日本知名二手設計師時尚零售品牌RAGTAG，宣布將於今年7月31日落戶銅鑼灣希慎廣場開設香港首間分店。透過與World Co.,Ltd.旗下負責在香港經營RAGTAG的海外附屬公司World Fashion（Hong Kong）Co., Ltd. 攜手合作，RAGTAG香港將成為繼去年成功進軍中國台灣及泰國後，於亞太地區開拓的第三個市場，此次戰略性進駐標誌着品牌進一步強化區域布局，同時鞏固品牌在快速增長的二手奢侈品市場中的領先地位。

RAGTAG於1985年在原宿創立，一直是追求精選設計師時裝的熱門之選，是次

財庫局與老撾財政部簽訂 黃金市場合作諒解備忘錄

【香港商報訊】記者鍾俠報道：財經事務及庫務局局長許正宇昨展開其老撾萬象訪問行程，並與老撾財政部簽訂推動兩地黃金市場和金融服務合作的諒解備忘錄。

備忘錄由老撾副總理兼財政部部長山迪帕與許正宇代表老撾財政部和財經事務及庫務局簽署，旨在加強黃金市場及金融服務業發展的雙邊合作。諒解備忘錄勾勒出清晰的合作範疇，當中包括為合資格的老撾黃金持有者提供便利對接香港認可黃金精煉網絡的渠道，以推動實物黃金流動；同時鼓勵更廣泛採用符合國際標準的精煉金條在港進行交易和交割，並深化人才培訓，以及促進涵蓋代幣化方案在內的金融科技合作。

同一儀式上，許正宇也見證了老撾黃金銀行與已在港設立其第三個區域總部的知名貴金屬交易商及精煉商MKS PAMP簽署有關黃金市場發展的諒解備忘錄。

許正宇表示，本月初，香港全新的中央黃金清算及結算系統已開始試營運，特區政府同時也公布了一系列精準的配套措施，以支持黃金市場的發展。這些舉措緊密對接國家的「十五五」規劃，將有助香港構建並完善大宗商品交易生態圈。當局與老撾財政部簽署的黃金市場合作諒解備忘錄，正好與香港的發展方向相配合。諒解備忘錄體現雙方共同承諾加強金融服務領域的溝通與知識交流，並聚焦於黃金市場發展。藉這項夥伴關係，香港與老撾將攜手打造一個無縫、高效且值得信賴的黃金走廊，惠及兩地經濟體的生產商、精煉商、交易商和投資者。



老撾副總理兼財政部部長山迪帕（右一）和許正宇（右二）分別代表老撾財政部和財庫局簽署諒解備忘錄。 政府新聞處

渣打維持香港 今年GDP增長預測4.3%

【香港商報訊】記者林德芬報道：受外貿出口走強、本地內需消費回暖等多重利好帶動，香港首季實質本地生產總值（GDP）按年升5.9%，錄得近5年單季最高增速，不少大行紛紛上調本港經濟預測，渣打也維持對本港GDP增長預測4.3%。

渣打大中華及北亞高級經濟師胡東安指出，本港作為發達經濟體，屬於較快增速，隨着訪港旅客增長，人工智能「超級周期」帶動本港轉口貿易，料本港經濟增長勢頭持續，維持對本港2026年GDP增長預測4.3%。

至於本港樓市方面，胡東安表示，雖然本港樓市交投略為回落，相信與股市表現未如理想及世界盃熱潮影響睇樓意欲，但隨着此兩大因素目前已有所改變，加上本港經濟基本面仍然向好，內地高才通等人才來港，可望帶動本港租務市場及樓市交投，為樓市帶來支持，因此對下半年樓市看法正面，料下半年及明年樓價有望保持平穩向上，交投續活躍。

被問及內地收緊非正規投資資金外流，胡東安認為，此對整體市場影響短暫，從7月南向通流入港股較6月回升，反映投資者更願以正規渠道投資。

渣打大中華及北亞區首席經濟師丁爽則指，內地出口強勁，貿易順差維持高位，支持人民幣保持強勢，相信當局會繼續開放合法渠道容許資本雙向流動，預計第三季末人民幣兌美元將處6.75至6.85。