

創26個月新高 7月物業註冊量料破萬宗

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：近期本港樓市氣氛持續向好，整體物業註冊量重拾升軌，兩大代理行估算後認為7月份整體物業註冊量接近萬宗，但工商舖、純車位及其他等非住宅物業註冊量則回落逾一成。不過，多類住宅登記數量皆錄得升幅。整體上，在住宅物業帶動下，7月整體物業註冊量依然創26個月新高。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，7月首29日整體物業(包括一手私樓、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9513宗，已超越6月全月9381宗，創自2019年5月後10353宗的26個月新高，並預期全月最終進一步挑戰萬宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，7月整體物業註冊量表現持續理想，二手住宅市場成主要動力。資料顯示，截至29日二手住宅註冊量錄6177宗，按月高約4.5%。較特別是，一手公營房屋註冊量方面，7月首29日錄51宗，相比6月全月僅有21宗，增幅142.9%較為突出。至於工商舖、純車位及其他等非住宅物業合共錄1334宗註冊登記，較6月全月1520宗則減少約12.2%。

維港1號推高一手銷量

另外，根據中原地產統計，截至7月28日該月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄9099宗及891.08億元。中原地產研究部高級聯席董



本港整體樓市氣氛持續暢旺，代理行預料7月可挑戰萬宗水平。

事黃良昇預料，7月全月錄約1萬宗及970億元，較6月份的9381宗及925.6億元，分別上升6.6%及4.8%。一手私樓7月份暫錄1858宗，總值264.1億元，中原預期整月約2000宗及280億元，將較6月的1929宗及299.1億元，分別上升3.7%及下跌6.4%。

7月下旬，中國海外(688)旗下的啟德新盤維港1號開始陸續登記，推高整體數字。根據一手住宅物業銷售資訊網統計，7月售出的單位最多的發展商是中國海外，主要銷售來自維港1號。

此外，中原指出，新世界發展(017)大圍新盤柏傲莊III，7月暫錄425宗，總值69.6億元。中國恒大(3333)的屯門恒大·瑋瓏灣二期暫錄63宗，總值3.4億元。

7月首29日各類物業註冊量與6月全月比較

	7月首29日註冊量	6月全月註冊量	變化
一手私樓	1951	1928	1.20%
二手住宅	6177	5912	4.50%
一手公營房屋	51	21	142.90%
非住宅物業	1334	1520	-12.20%
整體物業	9513	9381	1.40%

資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

50大甲廈7月僅8宗成交

投資界有「五窮六絕七翻身」一說，即股市多在5月及6月表現淡薄，但7月就會好轉。不過今年7月底，港股經歷了小股災，談不上「翻身」。股市表現波動，連帶與股市關係密切的甲級商廈，交投也受到影響而回落。數據顯示，7月50大甲廈僅錄得8宗買賣，相對6月的20宗，下跌約60%。7月成交面積約5.19萬平方呎，按月亦挫38%。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，近期受到中概股風波影響，股市表現波動，影響部分市場人士信心，而與股市關連較大的甲廈交投表現亦會受到影響，交投因而回落。不過，中長線的角度而言，日後中概股料會加快來港上市步伐，對於香港寫字樓的需求料有正面作用，相信甲廈仍然

會受到一定追捧。正常通關甲廈市況才會改善 翁鴻祥續說，近期甲廈交投仍然集中於非核心區，因為相關地區甲廈涉及的銀碼較低，平均呎價也較低水，對於部分投資者有一定吸引力，反觀傳統核心區甲廈銀碼大、呎價較高，投資者會表現較為審慎，相信要待重新恢復正常通關後，交投表現才會有所改善。若按地區劃分，7月份成交集中於九龍，佔4宗，而港島及新界各錄得2宗。上月表現較活躍的為葵涌新都會廣場，錄得2宗買賣。核心區方面，上環信德中心及中環中環中心也各錄得1宗買賣。當中，中環中心的全層成交，是繼6月底連錄2宗全層買賣後的新個案。



上環信德中心7月份有單位易手，是區內少數甲廈成交。

【香港商報訊】綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，7月份50大指標甲廈合共錄得8宗買賣，創下今年來新低。不過，總計今年首7個月，指標甲廈仍然錄得106宗買賣，按年大升逾1.7

42 TUNG ST.推5單位招標

【香港商報訊】位於港島中西區上環東街42號的單幢樓新盤「42 TUNG ST.」，推出5個特色單位招標出售。截標日期為今年9月30日下午3時止。據發展商TDS創辦人兼主席簡基富表示，項目位處港島低密度核心地段，精心鑄造兩房全層單位及三房複式單位，可一覽開揚城市美景。「42 TUNG ST.」5樓單層單位實用面積(下同)

585平方呎(含21平方呎露台)，另設346平方呎平台，意向價每平方呎約3.8萬元。16樓-16U樓複式單位，實用面積1157平方呎，另設43平方呎平台，每平方呎意向價約5.3萬元。17樓-17U樓複式單位、18樓-18U樓複式單位及19樓-19U樓頂層複式單位，實用面積全為1157平方呎。17樓-17U樓複式單位及18樓-18U樓複式單位，意向價每平方呎約

5.3萬元；19樓-19U樓頂層複式單位每平方呎意向價約5.5萬元。另外，何文田全新盤芳菲上周末首輪銷售，吸引來多買家尤其年輕客捧場。據中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑表示，芳菲進行首輪推售，該行出席率達七成，全數為九龍客戶，以用家為主。客戶多揀選900餘萬元的兩房單位。

十大屋苑24個周末錄雙位數成交

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：本港樓市回暖持續，周末本港二手樓交投保持活躍。據利嘉閣方面資料顯示，上周末十大指標屋苑錄17宗二手樓宇成交，已連續24個周末錄雙位數成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，上周末二手樓市交投動力稍削弱，主要因素包括港股急跌，以及缺乏一手新盤帶動，因此市場氣氛較為平靜。廖偉強預計政府推出5000元電子消費券計劃，可增加市面人流及消費，推動本港經濟加快復蘇，同時可增強置業人士對後市信心，有助刺激樓宇

買賣氣氛，故看好未來一兩周二手屋苑交投。新盤銷情帶旺二手樓市 據中原地產數據，十大屋苑7月31日、8月1日兩日錄13宗成交，較前周末下跌5宗或27.8%。中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑指，天水圍新盤Wetland Seasons Bay將於8月推出，有望帶動區內購買力，目前業主都希望新盤帶動區內樓價調升，不願減價，買賣雙方呈現拉鋸局面。而進入8月份後還有

多個新盤推出，預計大市氣氛持續熾熱。另外，根據香港置業資料顯示，港、九及新界十大二手指標屋苑於周末兩日共錄11宗成交，與前周末12宗比較輕微下跌約8%，不過亦連續13周錄雙位數成交。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽指，隨著下半年新盤將陸續登場，各區睇樓活動亦會活躍，而近期股市波動，相信部分資金或轉投樓市「避險」，加上低息環境持續、疫情緩和及市場憧憬同內地通關等利好因素，預計樓市將繼續保持火熱，短期內一手盤或成市場焦點，二手盤叫價或較為進取。

市場動態

國壽推五年期人幣儲蓄保險

中國人壽(2628)宣布推出全新的「五年期人民幣儲蓄保險計劃」，這是首隻由中銀香港(2388)分銷的中國人壽(海外)人民幣產品，以便為客戶提供更多元化的保險理財方案。該理財保險計劃期滿利益，相等於100%基本金額及非保證紅利(如有)。保費供款年期僅為2年，保障年期為5年。客戶可選擇一次過預繳3年保費，預繳保費每年可享3%之保證年利率。

PayMe推400萬獎賞

匯豐宣布，PayMe推出總值400萬元獎賞，用戶只須於接受PayMe付款的過萬間商戶消費，即有機會獲得高達500元PayMe餘額。PayMe是香港本地開發的電子錢包，現時用戶超過250萬，當中過半是40歲以下的年輕一代。用戶在日常生活中可透過PayMe即時過數予親友，或在餐廳和商店結帳。商用版PayMe for Business持續擴展商戶網絡，個人對商戶交易數目於2021年首季度按年增長近85%。

寶馬山花園1200萬沽出

中原地產北角城市分行區域營業董事林龍南透露，中原促成成交單位為寶馬山花園10座低層C室，實用面積588平方呎，建築面積740平方呎，2房間隔，望園景。業主以1200萬元將單位易手，折合平均實用呎價20408元，單位屬寶馬山花園唯一一個細單位放盤。林龍南指，買家屬於用家。原業主於2016年11月以900萬元買入單位，持貨5年，帳面獲利300萬元，單位升值33%。

北角賽西湖中層呎價2.4萬

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近錄得北角半山賽西湖大廈成交，單位為3座中層B室，實用面積1124平方呎，3房(1套)連工人房間隔，坐向北面，望樹景，單位原開價2800萬元，放盤2個月，累減100萬元或3.6%，成功以2700萬元連1個車位沽出，實用面積呎價24021元。據了解，原業主於2008年3月購入上址連車位，當時作價1290萬元，持貨13年至今沽出，帳面獲利1410萬元，單位期內升值近1.1倍。

盛德街重建項目單位增3倍

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：據市建局行政總監韋志成昨日在網誌中表示，九龍城盛德街/馬頭涌道的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，6月已經完成處理相關上訴個案。最新市建局正制訂收購補償方案，籌備工作已大致完成，稍後會向業主發出收購建議函件。韋志成表示，市建局提出的收購補償方案，已在合情合理原則上，平衡居民需要，以及公共資源有效運用，希望居民接納。此外，他亦強調，重建合作社樓宇對社會意義重大。他認為，重建合作社樓宇不僅讓受影響的社員，以及已補地價的業主，獲得現金補償，能按不同需要，購買環境和設施較好，並有升降機的重置單位，亦可以釋放珍貴市區土地資源的發展潛力，增加房屋供應。該項目完成重建後，可提供約640個單位，比現時約150個單位增加超過3倍。他希望盛德街項目的合作社單位業主能體會市建局推行這個重建項目的誠意和所作的努力，接納市建局提出的收購建議。

8月港股料持續波動

【香港商報訊】記者邱媛媛報道：港股經歷慘淡的7月，恒指累跌2866點或9.9%，報25961點，創逾2年最大單月跌幅，而兩萬五關亦一度失守，7月港股表現為近6年來最差，市值蒸發約6.2萬億港元。展望新一月，第一上海首席策略師葉尚志認為，港股上周出現急挫後反彈走勢，在監管政策憂慮紓緩下，港股得以技術性回升。但是資金外流壓力仍在，港股通持續錄得淨流出，港匯弱勢亦未能扭轉，對於港股目前回升，只能以反彈來看待，對後市發展仍要保持警惕性。光大證券則認為，當前港股市場調整主要受到風險偏好的影響，反壟斷措施升溫、中美關係以及香港本地選舉將在下半年進行，或許給下半年港股帶來持續波動。建議關注自下而上稀缺成長股、疫情受損行業、港股特色板塊的消費股，以及金融。

ADR個別發展

上周美股三大指數由高位回軟，並傳出美國證券交易委員會(SEC)停止處理中國企業IPO，其後SEC發布聲明稱，在批准中國企業的上市申請前，將要求其披露額外信息。港股美國預託證券(ADR)個別發展。滙控(005)ADR較本港收市價跌0.45%，折合報42.9元。騰訊(700)ADR跌0.7%，折合報475.7元。恒隆地產(101)ADR升2.01%，折合報20.5元，成為上周五表現最佳的港股ADR。

新股方面，蘋果手機面板製造商伯恩光學已遞交上市申請。據外電早前報道指，公司計劃集資最多20億美元(即約156億港元)，中金、滙豐和摩根大通為聯席保薦人。據招股書顯示，按去年出貨價值計，公司屬全球最大的智能設備外觀結構及模組方案提供商，其市佔高達17.6%。

5大表現最佳港股 美國預託證券

股份(代號)	相對股價(港元)	升跌(%)
恒隆地產(101)	20.499	+2.011%
電能實業(006)	49.763	+1.377%
友邦保險(1299)	93.121	+1.300%
中華煤氣(003)	12.355	+0.952%
建設銀行(939)	5.404	+0.870%

澳門7月賭收按年升5.3倍

【香港商報訊】澳門昨日公布7月博彩收入數據，澳門博彩監察協調局數據顯示，澳門7月份博彩毛收入達84.44億元(澳門元，下同)，按年升528.1%，連續6個月錄得按年增長。不過，其升幅較上月的812.5%稍為放緩，遜於市場預期，比6月毛收入65.35億元，按月則升29.21%。然而，若與疫情前的2019年同期比較則仍跌65.5%。今年首7個月，幸運博彩累計毛收入，按年升63.9%至574.67億元。由於內地個別地區再爆發新疫情，短期內或會令澳門與內地的通關措施受到影響。



澳門賭博收益連續6個月錄得按年增長。資料圖片

物監局發出逾3700個牌照

【香港商報訊】本港物業管理業發牌制度，自去年8月起正式實施，3年過渡期開展剛滿一年，至今已發出超過3700個物業管理人員及物管公司牌照。其中物管人正式牌照佔56%，其餘則屬臨時牌照。首三年過渡期內，能符合指明物業管理工作經驗，但並無相關學歷及專業資格的物管人均可申請臨時牌照。而臨時牌照持有人於牌照有效期內成功修畢「監管局指明課程」，則可申請正式牌照。指明課程自去年10月開辦至今，已推出40多班，逾1400名學員修讀，當中超過500名學員完成課程，不少隨即申請正式物管人牌照。

物管人員宜盡量申請牌照

過渡期結束後，凡為公契物業提供多於一個服務類別的物業管理服務之物管公司，必須持有物管公司牌照，而物管人則必須持有物管人(第1級)或(第2級)牌照。監管局主席謝偉銓表示，發牌制度落實工作持續進行，物管公司及從業員宜配合發牌制度實施，及早取得牌照，提升競爭力。