

市場環球概覽

28 / 07 / 2025



全球指數

名稱 ▾	最新	高	低	升跌幅	升跌率% ▾	時間 ▾
🇭🇰 香港恒生指數	25,388.35	25,585.73	25,355.31	-278.83	-1.09%	25/07
🇭🇰 恒生中國企業指數	9,150.49	9,216.18	9,124.15	-107.13	-1.16%	25/07
🇨🇳 上證指數	3,593.66	3,610.03	3,586.22	-12.07	-0.33%	25/07
🇨🇳 深證成指	11,168.14	11,210.91	11,139.32	-24.92	-0.22%	25/07
🇨🇳 富時中國A50指數	13,965.06	14,055.78	13,931.57	-90.72	-0.65%	25/07
🇹🇼 臺灣加權指數	23,364.38	23,485.56	23,308.45	-9.35	-0.04%	25/07
🇺🇸 道瓊斯指數	44,901.92	44,944.46	44,650.59	+208.01	+0.47%	26/07
🇺🇸 標普500指數	6,388.64	6,395.82	6,368.53	+25.29	+0.40%	26/07
🇺🇸 納斯達克綜合指數	21,108.32	21,159.80	21,036.85	+50.36	+0.24%	26/07
🇺🇸 美國小型股2000	2,261.07	2,262.58	2,244.46	+8.94	+0.40%	26/07
🇺🇸 S&P 500 VIX	14.93	15.39	14.92	-0.46	-2.99%	26/07

黃金合約

Gold Continuous contract

\$3,338.50 ↑1.55% +50.90 1 M

25 Jul, 21:48:44 UTC · USD · COMEX · Disclaimer

1 D 5 D 1 M 6 M YTD 1 Y 5 Y MAX



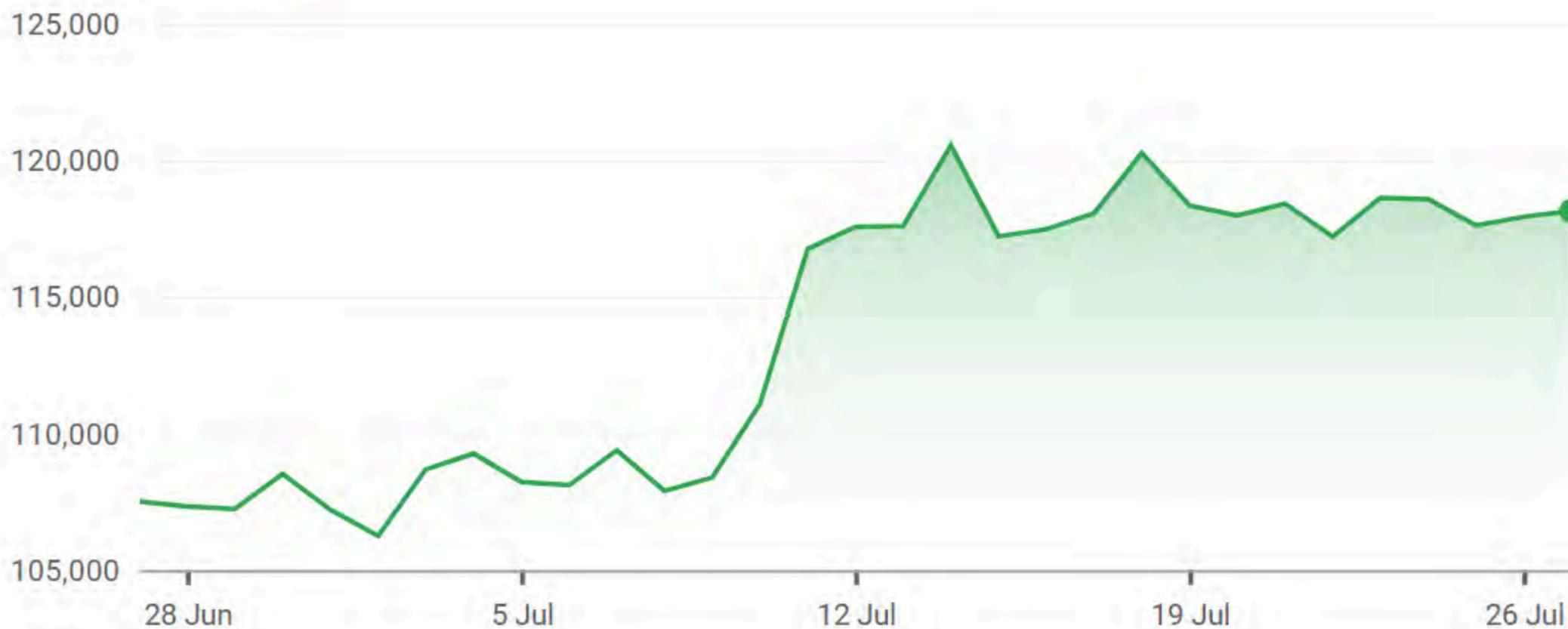
比特幣 BTC

Bitcoin to United States Dollar

118,158.40 ↑ 9.89% +10,634.70 1 M

27 Jul, 13:08:53 UTC · Disclaimer

1 D 5 D 1 M 6 M YTD 1 Y 5 Y MAX



中原城市領先指數 CCL

中原城市領先指數 CCL

本週公佈

較上週

較上月

137.76

↑ 0.97%

↑ 1.2%

每週五公佈 – 最新2025/07/25公佈，反映2025/07/14至2025/07/20(預計簽署正式買賣合約時段)的二手私人住宅樓價。一般在簽署臨時買賣合約後14日內簽署正式買賣合約



[查詢過往數據](#)

中原城市分區領先指數 (只包括大型屋苑)

港島

較上週 ↑ 0.93%

138.25

較上月 ↑ 2.03%

九龍

較上週 ↑ 0.69%

136.22

較上月 ↑ 1.52%

新界(東)

較上週 ↑ 1.49%

152.14

較上月 ↓ 0.37%

新界(西)

較上週 ↑ 0.86%

126.29

較上月 ↑ 0.71%

定期利率(美元)

各大銀行 1萬美元 定存優惠利率 (厘)

銀行	7日	1個月	3個月	6個月	12個月
滙豐	-	-	3.70	3.7	3.3
中銀	-	-	3.50	3.3	-
渣打	-	-	3.50	3.5	3.3
恒生	-	3	3.8	3.7	-
花旗	3.04	3.05	3.01	2.88	2.65
建行亞洲	-	4.05	4.15	3.55	3.45
工銀亞洲	-	-	-	-	-
富邦	-	1.8	1.9	1.6	1.5
東亞	-	-	3.55	3.65	3.25
星展	-	2.45	3.8	3.45	2.85
大眾	0.8	3.8	3.9	3.7	3.5
招商永隆	0.1	2.7	3.3	3.3	3.1
創興	0.8	3.8	3.9	3.4	3.1
上商	-	3.55	3.8	3.65	3.25
南商	-	-	-	-	-

- 資料截至2025年7月25日1:30pm。資料僅供參考，以機構最新公布為準。

yahoo! 財經

各大銀行 10萬美元 定存優惠利率 (厘)

銀行	7日	1個月	3個月	6個月	12個月
滙豐	-	-	3.7	3.7	3.3
中銀	-	-	3.5	3.3	-
渣打	-	-	3.5	3.5	3.3
恒生	-	3	3.8	3.7	-
花旗	3.04	3.05	3.01	2.88	2.65
建行亞洲	-	4.05	4.15	3.85	3.75
工銀亞洲	-	3.7	3.9	3.8	3.4
富邦	-	4.10	4.20	3.9	3.80
東亞	-	-	3.55	3.65	3.25
星展	-	2.45	3.8	3.45	2.85
大眾	0.8	3.8	3.9	3.7	3.5
招商永隆	0.1	2.8	3.4	3.4	3.2
創興	0.8	3.8	3.9	3.4	3.1
上商	-	3.55	3.8	3.65	3.25
南商	-	3.85	4	3.95	3.4

- 資料截至2025年7月25日1:30pm。資料僅供參考，以機構最新公布為準。

yahoo! 財經

發展商去庫存 現樓貨尾旺銷

凱柏峰III5日沽212戶

發展商積極推售現樓貨尾，務求加快「去庫存」。信和置業(00083)、嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)的將軍澳日出康城凱柏峰III，於步入現樓階段後隨即展開大規模銷售，昨日發售234伙，並即日售出137伙。

凱柏峰III分別以價單形式出售200伙，以及招標34伙。銷售由上午開始，發展商於傍晚公布銷售成績，即日沽出4伙開放式戶、107伙一房戶、24伙兩房戶及兩伙三房戶，單日套現逾7億元，平均成交呎價近15,367元。成交價最高單位為3A座56樓B室，為實用面積719方呎三房戶，以1,215.4萬元沽，呎價約16,904元。

信置執行董事田兆源表示，昨日銷售反應熱烈，感謝買家支持；不少買家來自將軍澳區及九龍區，亦有買家購入一房戶作投資收租。事實上，該期數項目於本周初起以現樓形式重啟銷售，過去5日內共沽212伙。該公司與其他發展商合作的元朗錦田南錦上路站柏瓏I及II期，昨亦賣4伙，共涉逾4,028萬元。

發展商去庫存 現樓貨尾旺銷

激晨II首輪售出81個單位

全新盤方面，新世界發展(00017)、帝國集團、資本策略地產(00497)及麗新發展(00488)合作的香港仔黃竹坑站港島南岸第5B期激晨II，昨日作首輪銷售，共推售148伙，當中88伙以價單形式出售。發展商指，截至昨晚約10時，項目沽出約81伙價單單位。

資料顯示，該盤昨日出售的單位涵蓋84伙兩房戶及4伙三房戶，折實價872萬元起。同屬新世界旗下的清水灣傲瀧，重新售出12座地下A室花園四房特色戶，以3,267.1萬元連同一個車位售出，呎價約18,863元，較近6年前低24%。

整體市場昨日錄得逾220宗成交，當中不少屬現樓項目貨尾。包括路勁地產等的屯門掃管笏凱和山，連沽3伙兩房戶，共涉逾1,584萬元。

九龍建業(00034)的西營盤半山名滙昨上載首份銷售安排，將於下周二首輪標售33伙，包括一房至三房戶，實用面積257至462方呎。

一手潛在供應 跌至10.1萬伙

待售樓花及現樓6季最少

私人住宅供應持續減少，房屋局截至6月底最新數據，未來3至4年一手住宅潛在供應量按季急挫約4,000伙，已連跌5季，跌至約10.1萬伙的近3年新低。而隨着新盤銷售加快，期內待售樓花及現樓，按季減至9.1萬伙，為6個季度最少。

該局資料顯示，一手潛在供應自去年首季升至約11.2萬伙歷史高位後，一直持續回落，並形成2004年第三季有紀錄以來最長跌浪。而上季減少的伙數，則為2009年第三季後的近16年最多，當時同樣大跌約4,000伙。

最新公布的潛在供應，佔約2.7萬伙為已落成貨尾單位，另有約6.4萬伙為待售樓花，各自按季減少約1,000伙，其中尚未售出的樓花數量為11個季度最少。數據反映發展商加快去庫存的情況。此外，上季已批出土地可隨時動工興建的熟地單位，亦較今年第一季減少2,000伙，跌至一萬伙。

房屋局發言人指出，未來3至4年的一手住宅供應當中，估計有約8.8萬伙為實用面積少於753方呎的中小型單位，佔供應量約87%，比率較對上一季下跌約一個百分點。該局預計未來數月將有7幅住宅用地轉為熟地，可提供約5,100伙。

一手潛在供應 跌至10.1萬伙

第二季私宅施工量及落成量同步減少，該局數據顯示，上季私宅施工量錄約2,500伙，較第一季減少約30.6%。期內落成伙數亦從約5,500伙，按季再減約16.4%，跌至約4,600伙。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，供應量回落及貨尾單位減少，有助減輕樓市壓力，配合下半年減息環境，對市場有正面支持作用；預計下半年樓市保持穩健，一手私宅買賣登記料較上半年增約一成至約一萬宗水平。

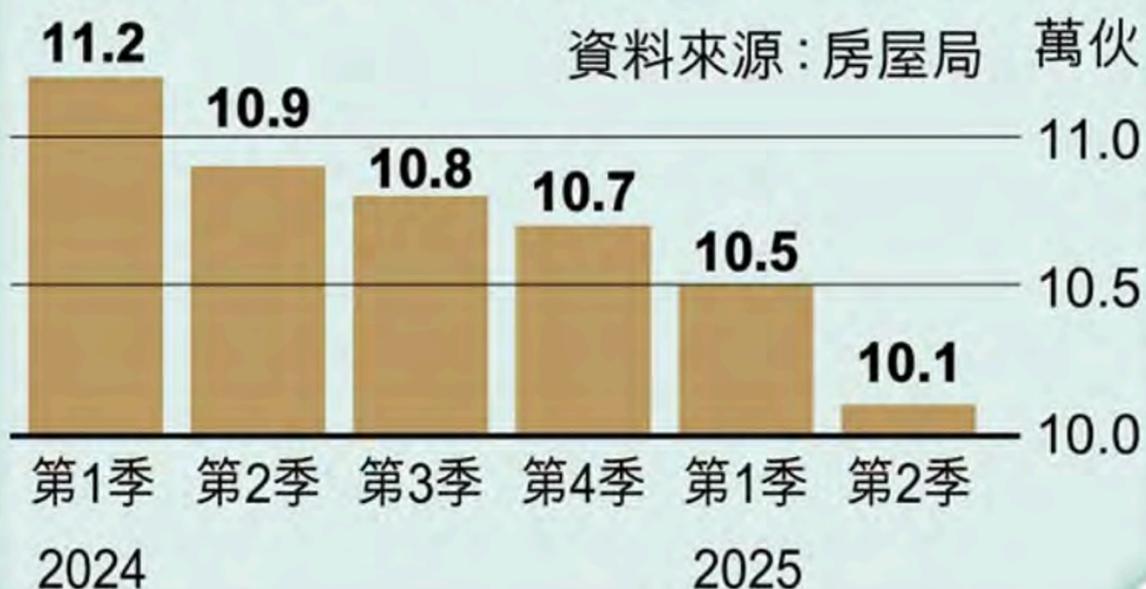
洪水橋項目補地價14億

另一方面，發展局公布，洪水橋/廈村新發展區最新再批出一宗換地申請，該用地位於第19B區，即元朗橋頭圍發展項目，補地價金額14.28億元；每方呎補價約1,200元。

該地盤位於洪水橋橋旺街與橋盛街交界，鄰近港鐵屯馬綫天水圍站，佔地約1.54公頃，將提供約93.6萬方呎住用樓面，以及約22.6萬方呎非住用面積，料提供約1,900伙。



未來3至4年私宅潛在供應量



積金本月人均料賺\$5380 平均帳戶結餘首越30萬

積金評級表示，7月強積金預期錄得約1.81%的投資回報，按金額計相當於258億元，亦即以479萬名強積金成員攤分，人均賺5,380元。

此外，計入供款後，強積金總資產7月底有望再創歷史新高，升至約1.458萬億元，較6月底增加約298億元，相當於強積金成員平均帳戶結餘約30.455萬元，較6月底增加約6,220元。

83%年內增幅來自投資收益

主席叢川普指出，強積金成員的平均帳戶結餘首次突破30萬元之際，在今年強積金總資產的增長中，約有83%亦是來自投資收益。

值得注意的是，今年來有近三分之二的強積金投資收益，來自4家強積金計劃保薦人，包括友邦保險、永明金融、滙豐和宏利。截至6月30日止，積金評級指上述4家保薦人的強積金資產市佔率，分別為9.3%、11%、18%和27.4%，上半年投資收益分別錄115.6億元、117.44億元、228.08億元和258.66億元。

他又呼籲，港人要認真對待自身強積金，原因是30萬元是一筆可觀金額，足以購買11安士黃金，而港人又向來重視黃金價值，所以依此推論，強積金也應該獲得同樣的重視，乃是市民的「黃金資產」。

MPF | 劉麥嘉軒：100萬元或以上強積金帳戶 九成由40歲或以上成員持有

積金局主席劉麥嘉軒發表網誌，指出強積金推行超過24年，總資產值於2025年6月底再創新高，突破1.4萬億元，較十年前增加130%。

根據2024年底的數字，累積了100萬元或以上強積金的帳戶，數目達12.5萬個，較五年前6.3萬個增加一倍，體現強積金具備長線累積及增值能力。其中，累積了200萬元或以上強積金的帳戶有2.7萬個，較五年前增加接近一倍；累積100萬元或以上強積金的帳戶中，九成（11.3萬個）是由40歲或以上的計劃成員持有，由40歲以下的打工子女持有的帳戶則佔一成（1.2萬個）。

強積金總資產值



百萬元或以上強積金帳戶數目

強積金	2019年底	2024年底	升幅
\$100萬或以上	63,000	125,000	↑ 99%
\$200萬或以上	14,000	27,000	↑ 92%

北水年內8034億掃起港股

滙豐籲增持 估財富效應助樓價全年升2%

港股周四回吐，恒生指數收挫278點，終止連升5個交易日升浪，南下「北水」趁低掃貨，單日淨買入201.83億元，為4月22日以來最多，按日大增4.42倍。滙豐環球研究表示，年初至今，「北水」已買入共值1,030億美元（約8,034億港元）的港股，已超過自「港股通」推出以來歷年的年度總流量，相信愈來愈多內地人會利用香港作全球和區域投資，認為市場信心已顯著復甦，故維持港股「增持」評級。



年內北水淨流入港股情況

月份	淨流入金額（億元）	按月變幅（%）
2025年1月	1,255.92	+31.58
2025年2月	1,527.77	+21.64
2025年3月	1,602.82	+ 4.91
2025年4月	1,666.72	+ 3.98
2025年5月	456.17	-72.63
2025年6月	802.51	+75.92
2025年7月*	888.35	+10.69

*數據截至7月25日

資料來源：本報統計

3COINS進駐香港 與MUJI、日本城、DAISO、MINISO有何區別？

日本知名生活雜貨品牌3COINS正式進駐香港，於核心商業區開設首家旗艦店。當日銷售額一舉打破該品牌1994年創立以來的全球單日銷售紀錄。日本母公司PAL集團常務董事澤井克之直言「超乎預期」。

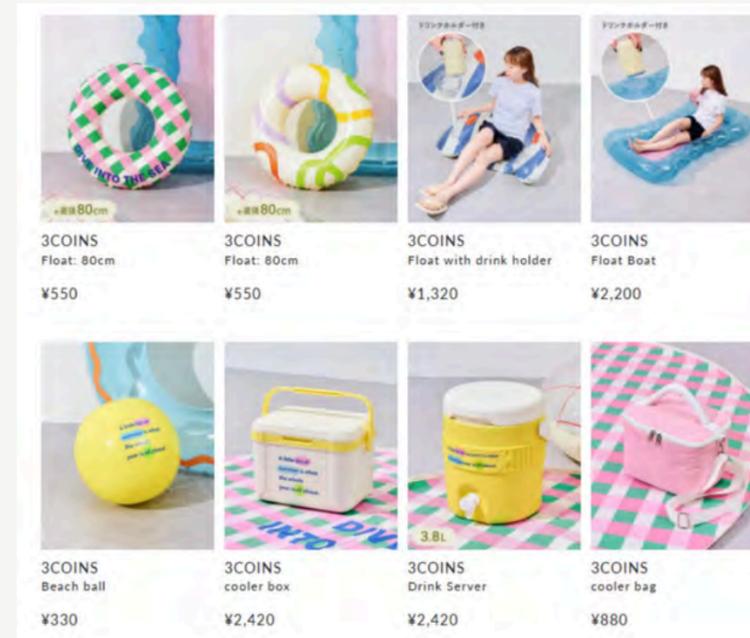
作為一家以低價銷售日式設計商品的品牌，3COINS將與香港現有的MUJI、日本城、DAISO及MINISO等品牌展開競爭。然而，香港零售業近期表現低迷，3COINS的進駐能否為市場注入新動力？

3COINS以「三枚100日圓硬幣」（稅後330日圓）的固定價格為主打，部分商品定價為500或1000日圓，商品設計簡潔現代，涵蓋廚房用品、生活雜貨、美容用品、嬰孩用品、寵物用品、文具等類別，每月更新約700至800種新商品，顏色豐富且緊跟潮流趨勢，適合預算有限但追求新鮮感的年輕消費者。



3COINS進駐香港 與MUJI、日本城、DAISO、MINISO有何區別？

其香港旗艦店精選超過2,500種日本設計產品，定價18港元起，分為七大區域，包括家居、廚房、洗衣、收納、雨具、戶外用品和季節用品，官方推薦15款香港店必買商品，包括日本人氣極高的摺疊隨行袋、防水襪、免濕兩用遮套等。



3COINS進駐香港 與MUJI、日本城、DAISO、MINISO有何區別？

與之相比，其他品牌各有特色：

MUJI：高質極簡 主推長銷經典款

強調材質環保與長期使用價值，品類穩定且新品迭代慢，如亞克力收納盒等經典款長期保留，適合極簡主義者，但定價較3COINS高。

MINISO：IP聯名 偏可愛風格

以卡通IP聯名商品（如Snoopy系列）為主，價格低廉，但設計偏向可愛風，與3COINS的日系簡約形成差異。

DAISO：低價百元店路線

DAISO較3COINS價格更低，以「100日圓」為主，商品種類豐富，每月推出數百種新產品，但無統一設計。

日本城：主打基礎日用

日本城販售來自不同供應商的基礎日用商品，但缺乏自家設計品牌。

3COINS的獨特優勢在於其低價與設計感的結合，並通過快速更新的商品保持消費者的興趣，在香港市場與其他零售商品店鋪形成差異化定位。

特朗普硬闖儲局 周四會否戲劇性提前減息？

特朗普周四視察聯儲局的維修地盤，時間正好是聯儲局FOMC議息會議前一星期，是首次製造機會與儲局主席鮑威爾直接討論減息，特朗普其後便指，不會解僱鮑威爾，「他在下次（議息）會議時會向你報告」，並相信他會做「正確」的事，會否預告可提前減息？特朗普所認為的「正確」，當然是減息，而鮑威爾的認為的「正確」，則不是一定要減息。

1. 引導預期

根據鮑威爾的作風，由於市場預期不會減息，如果與市場相差甚遠，他會引導市場預期，不過，市場預期9月才減息，但鮑威爾仍時未見相關引導情況。

2. 據理力爭

特朗普查訪儲局維修改盤，豪裝不是撤換鮑威爾的理由，因為是前政府審批的預算，鮑威爾亦指儲局有儲備資金解決超支，不需問政府撙錢。而特朗普力指儲局修費31億美元時，鮑威爾仍碎碎念，每句都反駁特朗普，指特朗普是錯誤指控，將以往裝修工程的費用也計算在內。由於可見亦未必肯乖乖就範。

3. 關鍵數據在議息後

周四公布儲局通脹指標的PCE數據，周五公布失業率，均在議息後，縱使儲局可能早1日知道數據，即周三知PCE數據、周四知失業率，但失業率仍趕不及在議息結果前知悉。PCE或反映通脹升溫，而失業率市場預期惡化，由於兩個數據對立，要看儲局官員的爭論。



Thank you

————— **For your attention**

