

# 單位面積降至538呎 樓市恐標售風重燃 地建會放寬招標賣樓限制

香港樓市氣氛改善，香港地產建設商會日前更新單位標售自律指引，容許會員將實用面積超過538平方呎的單位進行招標，面積限制放寬約28%；同時將現樓須先售出單位門檻由25%降至20%。新指引已於去年12月起生效。地建會表示，此舉是進一步優化市場運作環境，和滿足買家需求。分析認為，新指引客觀上讓公開發售剛需盤減少，惟憂慮新盤標售風重燃(即發展商普遍將大量單位招標)，搶高樓價。



■分析料地產商以標售方式賣樓的活動，日後將會再度增加。  
法新社

今次是地建會第三度放寬標售指引。最新指引擴大招標適用範圍，現放寬招標單位面積，由2019年時要求的753平方呎單位，放寬至538平方呎。不過，地建會今次未有放寬招標戶型，仍要求維持2房或以上，1房細單位不能作招標。

## 地建會：助地產商吸上車客

地建會執委會主席梁志堅表示，目前商會會員在新盤招標上「各有各做」、「唔係咁好」，故此今次將可招標單位面積劃一，期望予會員銷售彈性。而物業落成後，買家可以親身往現樓「睇清楚」，再決定是否入市，此舉有助地產商會員吸納上車客，並重申開放式及1房細單位不能作招標。

據了解，新指引已通知特區政府相關部門，並獲得支持。商會原計劃將可招標單位面積進一步放寬至不少於實用面積40平方米(即約431平方呎)起。梁志堅引述政府回覆指「希望業界一步步慢慢來」。

他強調，相關指引並非法律條文，期望各會員可以自律。

有市場人士認為，今次地建商會再度放寬指引，將逾500平方呎的剛需單位納入可以標售的範圍，隨着樓市回暖，相信以標售方式賣樓的活動日後將會再度增加。

同時，標售單位的底價亦非完全透明。隨着市場上可公開發售的單位減少，亦變相影響單位供應量，無疑是「走回頭路」，有違地建商會發標售指引的初衷。若然招標單位面積限制再進一步放寬，則有機會重現2019年之前新盤的「招標盛況」。

## 張翹楚：新指引非「吊高來賣」

不過，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚則認為，放寬標售單位面積，不代表發展商變相可以提高售價，去年樓市只能算是稍微回暖，現時樓價仍處於2015年水平。「發展商如想加價，直接在價單上

調價格就行，根本不用招標」。

張翹楚稱，新指引並非「吊高來賣」。實用面積逾500平方呎的單位，圖則足以設有兩房，這類單位相對受市場歡迎，亦是剛需客主要尋找目標。發展商將這類單位納入招標範圍，能更了解市場對主流單位的價格接受程度，也更容易作出後續的定價決定。

## 招標成交價仍具透明度

高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰表示，所有招標成交價，都會登記於公開的成交紀錄冊，並無減損到市場的透明度。他認為新指引是一項務實而積極的舉措，為發展商在銷售現樓項目時提供更合理的靈活性，有助更有效處理存貨、加快資金回流。

總體而言，這是在維持市場公開透明的前提下，循序漸進回應市場實際需求的平衡調整，對促進一手市場健康穩定發展具有正面作用。

## 港中小企營商氣氛續改善

特區政府統計處昨發表去年12月中小企業業務狀況按月統計調查，結果顯示本港中小企營商氣氛持續溫和改善，反映當月業務收益狀況的「現時動向指數」，從去年11月的44.5，微升至去年12月的44.9。未來1個月(即今年1月)業務收益展望動向指數為47.3，高於現時指數，顯示企業對未來1個月預期相對樂觀。

政府發言人表示，中小企營商氣氛持續恢復，整體就業情況顯示進一步改善。展望未來，香港經濟保持良好勢頭，應為本地營商氣氛帶來支持。

## 地產及貿易業領漲

按行業分析，調查涵蓋行業的業務收益現時動向指數。其中，地產業從47.1升至49.3，接近近衰分界線50的水平，反映行業氣氛明顯回暖。進出口貿易業亦從44.7升至46.4，改善勢頭清晰。

作為重要的領先指標，貿易業新訂單現時動向指數上月亦升1.7至47.7。未來1個月(1月)新訂單展望指數為48.4，預示外部需求有望進一步恢復。



■盈立證券位於金鐘的辦公室正式啟用。

## 盈立加碼布局港業務

踏入新一年，港股表現暢旺，各機構續看好股市走勢，獲周大福控股戰略入股的uSMART盈立證券加碼擴展本港業務。公司宣布在港雙線發展戰略布局取得重要里程碑，位於金鐘的辦公室正式啟用，成為投行部、ECM(資本市場部)及資產管理部主要營運基地；而毗鄰大圍港鐵站的新分行，亦於1月底投入服務。

配合2026年首季在屯門及啟德增設2間實體服務中心，盈立在港的實體據點將增至11個，實現「機構業務高端化與社區服務普及化」雙軌發展策略。

盈立證券資本市場業務總監黃鍵文表示，該行投行部全面升級後，有助推動高淨值客戶與拓展企業金融業務的關鍵戰略。

## 富途擴大金鐘寫字樓

另外，富途早前亦大幅擴大香港寫字樓面積逾1倍，以配合業務迅速增長及人才招攬計劃。富途租賃金鐘太古廣場的全新辦公空間作為業務拓展樞紐，新辦公室面積達4.2萬平方呎，連同現有辦公室，總面積擴大至逾7萬平方呎。



■梁啟棠(右)稱，風險偏好回歸，投資宜轉向進攻。

## 凱基：恒指年底目標30000點

地GDP實質增長略為放緩至4.6%。然而，「新質生產力」如人形機器人接棒成為新增長引擎。市場最關鍵的信號是資金甦醒，龐大的儲蓄正從低息定存流向資本市場尋求回報。

他續稱，隨着風險偏好回歸及政策發力，現在是投資策略由「防守」轉向「進攻」的最佳時機。在估值修復與盈利增長雙重驅動下，內地A股與港股配置價值全面重現。尤其是A股及港股與美國的關聯性為全球主要市場之中最低，這是資產配置多元化最首要條件，相信今年繼續吸引環球避險資金流入。

## 留意反內卷等四大核心

梁啟棠建議，投資者要留意今年A股與港股市場四大核心。首先，在中國消費領域，內需已被確立為經濟增長核心，貢獻內地逾半GDP。預期「以舊換新」效應

減退，料中央將落實「十五五」及經濟會議規劃，推出涵蓋文娛體育的新一輪補貼，持續提振居民消費，而內地消費信心亦日漸恢復。第二，金融市場方面的風險偏好提升，鑑於債息與定存息差收窄，龐大的儲蓄正流向資本市場尋求回報；銀行保險業基本面築底，信貸結構加速從房地產轉向支持實體工業。

第三，針對「反內卷」議題，生產者物價指數(PPI)持續弱勢，去產能料成內地焦點。他指出，相較2015年，本輪涉及更多下游民企且需顧及就業，挑戰更艱巨；預期行業整合需時，但衝擊可控，利好長遠健康發展。最後，關於新質生產力方面，料將取代房地產及舊基建成為投資主軸。數字基建支撐人工智能(AI)及具身智能，人形機器人料於2026年迎來商業化的「iPhone時刻」；具核心技术自主權的創新藥等龍頭，將享更高估值溢價。