

# 居二盤源減 業主沽貨勁賺



居屋  
二手市場  
交投回升，惟盤  
源減少及議價  
幅度收窄。地產代理表示，  
買家遇到心儀屋苑照樣入  
市，個別居二業主沽貨均見  
大賺。

世紀21物業(將軍澳)分行經理曾志雄表示，新近促成將軍澳居屋廣明苑C座廣賢閣低層11號室交易，單位實用面積601平方呎，三房間隔。單位於兩星期前以548萬元放售，最終只是短短兩星期，獲業主減價30萬元，減幅5.5%，以518萬元(居二市場價)由外區綠表客承接，實用呎價8,619元。原業主於1998年4月物業入伙初期以117.73萬元(未補地價)購入物業，持貨28年，是次轉手賬面大賺400.27萬元，期內物業大幅升值3.4倍。

世紀21富山(香港)地產聯席董事劉倩彤表示，新近公司促成新蒲崗采頤花園11座高層D室交易，單位實用面積為588平方呎，三房雅裝單位，剛獲居二市場買家以648萬元(居二市場價)承接，實用呎價為11,020元。單位業主放盤僅三星期，原叫價650萬元，最終輕微減價2萬元成交，減幅僅0.3%。原業主早於2000年僅以153萬元(未補地價)購入至今，賬面大幅495萬



■新蒲崗采頤花園三房戶放盤3星期即獲買家承接，業主賬面大賺495萬元。資料圖片

元，期間市值勁升3.2倍。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前該分行促成屯門居屋兆麟苑B座高層4室交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔。新買家為區內客，有意換入三房單位，考慮到樓價持續上升一段時期後回穩，遂趁機睇樓入市，主要鍾情單位屬高層戶，加上叫價吸引符合預算，故即時決定以508萬元(自由市場價)購入上址，實用呎價為9,170元。

利嘉閣地產上水中心分行首席聯席董事黃靜顏表示，該行日前促成上水翠麗花園5座低層L室交易，單位實用面積427平方呎，兩房間隔。新買家為家庭客，早前睇樓後，認為單位間隔四正，實用率

高，加上屋苑清幽寧靜，決定洽購。業主原以360萬元(自由市場價)放售，議價後以348.8萬元(自由市場價)成交，實用呎價8,169元。

## 屏欣苑兩房戶453萬沽

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前天水圍居屋屏欣苑錄得B座高層18室交易，單位實用面積447平方呎，兩房間隔。新買家為區內白居二準婚客，有意購入單位作婚後居所。鍾情屋苑樓齡較新，鄰近親友居所，方便日後互相照應，加上單位附設新裝，收樓後無須大執即可入住，經輕微議價後，雙方最終以453萬元(居二市場價)達成共識，實用呎價為10,134元。

## 觀塘工業區的城市進化

觀塘，昔日以工廠大廈、倉庫見稱。在「起動九龍東」及觀塘市中心重建等政策推動下，區內工商及居住結構，正經歷轉型，逐步從傳統工業城，演化為東九龍的核心綜合社區。

土地與樓面用途的重整，是觀塘變身的起點。過去大量工廠集中於區內，近十多年間，隨着工廈活化、重建及地積比調整，舊有工業樓面逐步轉化為寫字樓、商場、酒店、食肆及多用途商業建築，觀塘由工業區，重組為混合式社區，帶來全新的經濟及生活功能。

產業與人口結構的變化，正在重塑觀塘的社區性格。工廈活化及重建帶來新型寫字樓與創意空間，吸引設計、數碼營銷、創科及專業服務等新經濟企業進駐；這些企業員工多為年輕專業人士，對居住、消費及社區氛圍有較高要求。同時，原有居民社區在重建與城市更新下，逐步享受更多社區設施及公共服務，為觀塘增添多元層次。

公共空間與海濱的重塑，對觀塘的區域形象影響深遠。近年政府積極推動海濱開放，觀塘海濱花園、步道及公共藝術裝置相繼落成，將封閉式工業海旁改造為開放的城市客廳。不單改善區內環境質素，也為居民及上班族提供休憩、運動及社交場域，令觀塘更加「宜居」。

## 扮演承上啟下關鍵角色

從區域發展角度看，政府將九龍東定位為「第二核心商業區」。觀塘在這一策略中，扮演承上啟下的關鍵角色：一方面承接啟德及周邊地區的發展動能，另一方面透過自身的城市更新，提供足夠的辦公空間、公共設施及生活配套，支撐更多人口及企業在東九龍長期落腳。

展望未來，觀塘的挑戰在於如何在持續發展與社區承載之間取得平衡。一方面，地區仍有樓面及產業升級空間，商業及服務功能有望進一步擴展；另一方面，交通壓力、生活成本及社區凝聚力亦需同步關注。若能在規劃及執行層面持續兼顧經濟、社會與環境，將為香港的整體城市結構帶來更具韌性的多中心布局。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

## 中央11項措施 撐港金融發展

全球宏觀環境正深刻變化，市場對多元資產配置及人民幣資產需求殷切，中央昨日宣布從四大方面、11項措施深化內地與香港的金融合作。中國人民銀行行長潘功勝昨親臨香港宣布兩地資本市場互聯互通「擴容」好消息，他表示人行支持香港發展多元化的金融市場，鞏固香港離岸人民幣業務樞紐地位，並堅定維護香港金融穩定與金融安全。

潘功勝昨在港出席香港固定收益及貨幣峰會暨債券通論壇，他表示，資本市場是香港國際金融中心的核與基石。人行將繼續支持更多優質企業到香港上市和發債，持續優化、拓展內地與香港在股票、債券、理財、利率互換等領域的互聯互通，深化粵港澳大灣區的金融合作。

下一步，潘功勝稱人行將配合特區政府和金融管理部門，聚焦四個重點方向，繼續建設好、鞏固好、發展好香港國際金融中心。具體而言，該四重點方

向有11項措施，其中6項是支持香港固定收益及貨幣市場建設，以及深化兩地金融市場互通；另5項支持香港離岸人民幣市場的建設。債券南向通的規模與範圍擴大，最為市場關注。債券南向通年度投資額度由5,000億元(人民幣，下同)加大至8,000億元，並納入回購支持範圍，產品範圍拓展至港元債券及人民幣債券相關產品，同時輻射至澳門債市。潘功勝稱，這不僅會帶動香港債市的提升，也可強化香港作為國際資產管理與財富管理中心的地位，使香港從傳統股市，向着黃金、大宗商品、衍生品等綜合性金融市場體系邁進。

潘功勝強調，中國擁有全球最大的外匯儲備，中央將一如既往為香港的金融改革、發展與穩定提供充分保障。同時，香港正編制首份「五年規劃」，主動對接國家戰略，以「金融+」賦能科技創新與產業升級，為貨幣政策體系的投資、融資及儲備擴張創造廣闊空間。

## 金管局：人民幣業務資金增至5000億

中國人民銀行行長潘功勝宣布多項提升香港離岸人民幣流動性的措施，包括擴容優化金管局人民幣業務資金安排。金管局總裁余偉文表示，有關安排去年推出以來，銀行業反應踴躍，使用量持續增加，故將有關業務資金安排總額，由現時2,000億元(人民幣，下同)，增至本周五起的5,000億元，同時增加9個月、2年及3年期安排，以更好滿足企業客戶在資金配置及直接投資的資金需求，與支持實體經濟廣泛使用人民幣。

## 研發行短期債務工具可能性

余偉文透露，該局正研究推出7天離岸人民幣流動資金投標機制，新機制將增加一個支持短期人民幣資金需求的渠道。金管局亦會研究發行離岸人民幣短期債務工具的可能性，以進一步完善離岸人民幣利率曲線，為市場提供更多高質量的流動性管理產品。有關措施詳情將適時公布。他透露，過去一段時

間，該局與人民銀行密切交流，討論如何推動香港離岸人民幣業務發展。金管局今年亦會優化做市商制度，為投資者提供更大空間及多元化選擇，滿足配置海外資產需求，提升便利化水平，吸引更多發行人及投資者參與香港債市。

離岸人民幣業務方面，余偉文表示，金管局已簽署成為人行境外央行類機構回購工具參與央行機構之一，是第一家參與機構，昨日已經與人行進行了首宗交易，他相信新安排可便利央行機構做好人民幣流動性管理，幫助國際間配置人民幣債券的需求，對促進人民幣國際化發揮積極作用。

他又稱，金管局與印尼央行及人行已簽署諒解備忘錄，推動離岸人民幣與印尼盾在跨境貿易及投資中直接兌換，期望今年底落實。他指出，若與印尼的做法成功，日後可能在馬來西亞及中東引入相關安排，期望促進更多國家及地區的貿易使用人民幣。