

上車客追捧 居二即睇即買



二手居屋市場交投活躍，成為上車客爭相吸納對象。地產代理表示，不少居二屋苑放盤不久即獲買家承接。

祥益地產區域董事袁思賢表示，日前天水圍居屋天麗苑錄得高層1室交易，單位實用面積211平方呎，一房間隔，日前原業主放盤僅5日便獲區內上車客垂青。買家心儀屋苑入門門檻相對較低，加上單位價格屬同類放盤中最筍，雖然屋苑知名度不如區內的其他大型居屋，勝在周邊配套齊全，遂決定以236萬（自由市場價）購入上址，實用呎價為11,185元。

中原地產粉嶺牽晴間分行經理周志華表示，該行促成粉嶺居屋昌盛苑B座（昌兆閣）高層05室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔，日前零議價以居二市場價538萬元獲承接，實用呎價8,277元。新買家為外區上車客，見單位價錢合理，少有放盤，即購入單位作自住之用。原業主現轉手賬面獲利14萬元離場。

祥益地產天水圍高級分行經理林家倫表示，日前促成天水圍居屋天頌苑J座低層7室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔，日前獲區內白居二中籤者垂青，買家鍾情



■天水圍天麗苑一房原業主放盤僅5日，便獲區內上車客斥資236萬承接。資料圖片

單位內籠寬敞，方便靈活擺放傢具，加上原居同區，有利搬遷及延續原有生活圈，無須重新適應環境。議價後即以328萬元（居二市場價）成交，實用呎價為6,482元。

美聯物業西九龍首席區域營業董事張曉盈表示，該行新近促成長沙灣居屋凱樂苑B座高層8室交易，單位實用面積383平方呎，開放式間隔。買家為上車客，心儀屋苑樓齡新，故即時決定以綠表價498萬元承接單位，實用呎價13,003元。原業主是次轉手賬面獲利227萬元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前屯門居屋富健花園錄得6座低層K室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。新買家原為租客，鑑於租金持續高企，認為供樓

較租樓更具成本效益，決定棄租轉買。由於買家持有「白居二」資格，遂決定把握機會上車，即時以305萬（居二市場價）購入上址，實用呎價7,077元。

綠表客即日取證即入市

祥益地產區域董事邱家邦表示，日前錄得屯門居屋悅湖山莊4座中層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，日前獲區內上車客垂青。新買家於日前取證後即日睇樓並拍板購入，擔心居屋結果揭盅後，居屋樓盤競爭激烈，決定即時入市，鍾情單位廳房景觀可望開揚避風塘海景，加上業主減價22萬，新買家決定以438萬（居二市場價）購入上址，實用呎價7,399元。

房委會居屋2025攪珠結果



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

房委會最新進行了多項計劃的攪珠環節，包括「居屋2025」、「綠置居2025」及「白居二2025」，同日分段的安排開創先河，筆者支持這個做法，亦期望日後可以繼續採取同樣方式進行。

今次居屋2025共收到約10.4萬份申請表，較上期的10.6萬份略為減少。可以比較兩期計劃中不同類別人士的申請情況。在當日早上攪珠結束後，房委會在同日下午經由電腦根據攪珠結果公布了隨機排列的次序資料，申請者會按次序的優次隨後獲邀進行資格審查及選樓。在重建戶家庭方面，有317個申請人來自華富邨、彩虹邨、馬頭邨及西環邨的公屋租戶，數目上遠高於上一期的26個申請，而當時房委會只公布華富邨分期重建。

家有長者及初生家庭方面，約有2萬宗，數目略高於上期的1.9萬宗。其中綠表申請者增加，而白表申請者則略為減少。在家庭申請者當中（包括長者及初生家庭在內），約有4.6萬宗，較上期約5萬宗為低，而白表家庭申請者明顯回落，減少大約6,000宗。最後是一人申請者，約有5.6萬宗，較上期的5.5萬宗略微增加。

競爭與上期維持相若

整體申請宗數減少，理論上申請者可以成功選樓的機會便會提高。不過，由於早前宏福苑不幸發生大火事故，政府成立「特設銷售計劃」，把今期合共約2,000個居屋及綠置居單位撥出，以樓換樓方式出售予受災居民，達至長遠安置目的，值得支持。然而，可供出售單位予綠表及白表申請者的數目略為減少，所以競爭應會與上期維持相若。筆者預期，居屋及綠置居計劃可供出售的屋苑都具有相當的吸引力，如欲選樓的申請者，須要留意房委會在今年第四季安排居屋選樓環節了！

港深創科園培育計劃 108初創企入選

初創企業要把創新意念轉化為成功的商品，往往經歷重重困難。港深創新及科技園推出的首屆港深創科園培育計劃，共接獲逾750份申請，最後108間來自港澳及海內外的具發展潛力初創企業入選，獲得提供資金、市場指導、產業對接等為期一年至四年的資助及支援。

入選的初創企業，除來自港澳及內地，也有新加坡、瑞士、英國等東南亞和歐美企業，當中海外企業約佔16%。至於產業分布，生命健康科技約佔六成，人工智能(AI)與數據科學約佔四成。

港深創科園行政總裁馬惟善接受政府新聞網訪問，對培育計劃受歡迎感到鼓舞，認為反映業界對河套香港園區的認可，指出園區肩負推動科研轉化重大使命，致力打造具競爭力的產業中試轉化平台，甄選過程着重技術實力與商業計劃。

內地公司三年獲300萬元資助額

居於深圳的內地科技公司首席執行官范

奕辰，其公司主攻人工智能化學實驗系統，透過大數據運算設計實驗方案，由全自動機械人執行實驗並回饋數據，可應用於製藥、新材料、新能源等領域，顯著提升研發效率。他指，公司內地業務去年增長三四倍，國際客戶日漸增多，看中香港的國際化和科研等優勢，遂在港深創科園設立辦公室，現時每日只需約半個小時便抵達創科園辦公室工作，「客戶對數據合規和技術專利方面，都有自己的想法和要求。我們認為在香港設立中心有助更好拓展海外客戶。其次，香港八大高等院校在中國都屬於頂尖的，具備頂尖科研能力，我們希望結合它們的力量，把算法升級。」

范奕辰的公司成功入選港深創科園培育計劃，三年可獲300萬元資助和加速服務，「包括技術對接、技術打磨和國際化這些環節，都得到非常好的支持。」

另外，培育計劃與六大產業夥伴合作，其公司獲配對龍頭孵化平台，協助籌劃出海。

商會倡革新MPF投資機制

香港首個「五年規劃」的公眾諮詢正在進行中，強積金(MPF)作為關乎香港近400萬打工仔退休福祉的法定保障機制，備受僱主僱員等參與者關注。香港上市公司商會提交有關政策建議，建議可透過革新MPF的投資機制，容許MPF計劃成員直接投資於香港上市的交易所買賣基金(ETF)，跳過成份基金的中間層。香港上市公司商會主席陳家強上周受訪時認為，讓計劃成員直接投資ETF可有效降低投資成本，同時投資選擇更豐富多元，可達至「三贏」局面。他指出，商會早前就相關議題，開展密集的內部研究，已向特區政府首個「五年規劃」的諮詢提交有關政策建議。

對於透過優化MPF投資機制來提升市場流通量，陳家強指出，此舉是惠及各方的建議。目前MPF計劃成員無法直接選購ETF，必須透過

成份基金這一中間層間接持有。商會建議容許MPF計劃成員直接投資於香港上市的ETF產品，跳過成份基金的中間層。對計劃成員而言，直接投資ETF可有效降低投資成本，同時投資選擇更豐富多元，有意願自主管理的僱員可根據自身判斷靈活配置資產。

陳家強進一步指出，對香港ETF市場而言，MPF體系擁有逾1.65萬億元的資產規模，且資金持續穩定流入，是市場上為數不多、長期淨流入的機構資金來源。若能透過政府的政策引導，促使這筆長期資金能更多地配置於香港上市的ETF，必將做大香港ETF市場的整體規模。

對整個股市的流通量而言，ETF市場的繁榮具顯著溢出效應，當港股ETF市場愈做愈大，有助吸引更多海內外資金流入港股，直接提升港股交易量與流動性。