

撒辣旺市未旺價 私宅市值跌4800億

成交宗數增逾三成 內地買家積極入市

價跌量增

特區政府去年全面撒辣距今近一周年，即使有大批內地客來港買樓，「普通話客」斥逾1200億元入市創歷史新高，但仍未能撐起本港樓價。全港逾120萬伙私人住宅物業的總市值，撒辣後再跌近4800億元，相當於每名業主身家貶值約47萬元。

大公報記者 連風

去年2月28日發表的財政預算案宣布撤銷所有樓市辣招，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，全面撒辣後，樓市氣氛略為改善，去年一、二季私人住宅市場成交由首季平均每月2873宗，升至第二季平均每月5387宗，升幅近九成。惟樓市反彈曇花一現，第三季成交量回落至平均每月3017宗；去年10月施政報告再出招，包括放寬按揭及優化投資移民，第四季成交回升至平均每月4554宗。撒辣後計，私人住宅買賣錄45773宗，按年升近33%。

受惠於全面撒辣及人才來港，去年吸引大批內地客來港置業。中原樓市大數據顯示，撒辣至今將近一周年，買家姓名為普通話拼音的成交共11522宗，涉及金額達1282.8億元，按年升104%及80%，創歷史新高，同時佔同期整體成交25.2%及30.8%。

內地客熱烈入市卻未能帶起本港樓價。全撒辣後，本港樓價一度連升兩個

月，累升逾2%，但升勢無以為繼，之後樓價連跌5個月。中原城市領先指數CCL最新為138.47點，與去年撒辣前145.37點比較，跌近5%。與2021年歷史最高位191.43點比較，樓價跌近28%。

陳永傑稱，撒辣近一周年，樓市仍旺市未旺價，成交量明顯增加，但成交價卻未見上升，可見撒辣力度未夠。

新盤低開 二手樓價受累

另一方面，中原樓市大數據資料顯示，2021年9月全港私人住宅樓價總值高見逾12萬億元，平均樓價達982萬元。隨着樓價下跌，2025年1月總值跌穿9萬億元，低見8.99萬億元，與撒辣前9.5萬億元比較，一年再跌近4800億元，平均樓價跌至699萬元。以全港128萬伙私人住宅計，相當於撒辣後平均每名業主身家減少逾47萬元，與2021年高位比較，身家更縮水達283萬元。

撒辣後發展商積極減價去貨，令二

手市場繼續冰封。全港二手樓流通率已連續3年低於2%，去年僅1.8%。流通率是反映樓市交投的活躍程度，流通率愈高，代表樓市愈旺及「有得炒」。1997年流通率高達8%，2003年也有2.1%，意味現時樓市交投差過沙士。

新盤方面，由於部分發展商擔心「愈遲賣個愈差」，採用「以價換量」的賣樓策略，形成2024年新盤市場非常暢旺，撒辣後錄逾1.5萬宗登記，按年升55%，發展商賣樓套現逾1952億元，按年升八成。

貨尾2.2萬伙 積極去庫存

陳永傑表示，現時一手貨尾逾2.2萬伙，相信未來一兩年仍是發展商「清貨年」，息口走勢亦會繼續困擾樓市。新一份財政預算案將下周三發表，有望推出振興經濟措施，再為樓市帶來正面刺激作用，激活物業交投量，樓價回穩，所有香港人都得益。

▲撒辣近一年，二手樓價指數累跌近半。



撒辣近一周年樓市數據變化

類別	2024年2月28日至2025年1月	2023年2月28日至2024年1月	按年變幅
整體一二手買賣宗數	45773宗	34480宗	▲32.8%
整體一二手買賣金額	4154.2億元	3177.2億元	▲30.8%
普通話拼音買家宗數	11522宗	5659宗	▲103.6%
普通話拼音買家入市金額	1282.8億元	711.4億元	▲80.3%
5000萬元以上豪宅成交宗數	621宗	362宗	▲71.6%
1000萬元以下私宅成交宗數	36479宗	27629宗	▲32.0%

資料來源：中原樓市大數據

新地天水圍盤趕下周開價 3月發售

【大公報訊】新地(00016)第一季安排3盤上陣，重頭戲之一的西貢第1A(2)期SIERRA SEA，正待批預售樓花同意書，緊接系內天水圍YOHO WEST PARKSIDE後推售。

新地副董事總經理雷靈表示，YOHO WEST PARKSIDE正待批售樓紙，積極籌備開價，爭取下周公布首張價單，並於下月開售，SIERRA SEA將緊隨其後，冀售樓紙可於月內取得。

新地代理執行董事陳漢麟指，由SIERRA SEA出發，駕車前往港鐵烏溪沙站及大學站，分別只需約5及9分鐘；物業第一期入伙時，同步有多條巴士站前往本港多個地點。

此外，新世界(00017)北角皇都銷情熾熱。該公司營業及市務(特

別項目)部總監何家欣表示，項目上月推出招標發售以來累沽254伙，套現逾28.7億元。前日次輪銷售錄5組大手買家，當中兩組為首輪買家添食，其中一組前後斥約3700萬元購入4伙。由於向隅者眾多，皇都當晚加推63伙及上載全新銷售安排，並落實周日(23日)進行第三輪銷售，以先到先得形式發售20伙，折實平均呎價21539元，折實680萬至1481.2萬元，折實呎價18942至29826元。

朗天峰收1.4萬票 超額55倍

嘉里建設(00683)元朗朗天峰昨日截票，累收逾1.4萬票，按首3張價單提供250伙計，超額認購約55倍。發展商表示對票量感到滿意。

另宏安地產(01243)推售鴨洲Coasto之推，英皇國際(00163)趁機加推香港仔澄天17伙由下周一(24日)起招標，實用面積287至400方呎。

恒基地產(00012)旗下九龍城南昨日起開放示範單位及展銷廳，市場反應熱烈。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，參觀人士以年輕家庭為主。項目將於本周六起收票。



▲雷靈(左)及陳漢麟指出，SIERRA SEA緊接YOHO WEST PARKSIDE上陣。

美聯倡優化投資移民 買樓全計入額度

【大公報訊】特區政府將於下周三公布新一份財政預算案，對於投資移民計劃，美聯認為，應降低投資門檻及放寬留港時間，以及在港買樓金額全數計入投資額度，料會令每年投資移民數目倍增至約3700宗。

美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷表示，近年各國不斷出招搶人才及

資金，本港推出的新資本投資者入境計劃，至今錄約800宗申請，遠低於廿年前推出相類計劃時的年均約3700宗申請。

門檻降至2000萬 縮留港時間

她建議，特區政府從三方面優化有關計劃：首先，在港購買物業的金額，可全數計入投資移民額度；現時是買5000萬元或以上物業，計入投資額只1000萬元。其次，降低投資門檻，最低投資額要求由現時的3000萬元降低至2000萬元。第三，放寬留港時間要求，可參考近期新西蘭推出的投資移民優化措施，即只需申請人每年居住數周便滿足居住條件；本港現時要求申請者需連續在港居住7年以上，可考慮居住時間改為每年3周。

鄭天殷認為，若特區政府作出相應調整，料有助提高新投資移民計劃的吸引力，預期明年投資移民申請數目，將回復至2003年舊計劃高峰時期每年約3700宗申請水平，較現時只約800宗，急升約3.6倍。

美聯金融集團拓展及營運總監梁柏基補充說，現投資移民計劃下的金融產品，只有約10%是投資於香港貨幣市場、香港股市或香港債券之類的產品；其餘約九成資金是普遍分散於環球發達市場如歐美亞等地域，反映買基金對惠及香港的成效不大，對經濟的刺激未見顯著，倒不如容許買港樓的金額全數計入投資額度，對帶動本港經濟更有作用。



▲美聯建議三方面優化投資移民計劃。左為鄭天殷，右為梁柏基。

SOSANG (HK) HOLDINGS LIMITED (in Members' Voluntary Winding-up)
SOSANG (HK) HOLDINGS LIMITED (成員清盤進行中)

招標公告
Tender Notice

投標項目 Tender Subject
購入深圳市文業建築工程集團有限責任公司所有合法權益
The purchase of all the legal interests in 深圳市文業建築工程集團有限責任公司

索取招標書 Collection of Tender Documents
招標書可於陳景煌律師事務所索取，地址為香港金鐘道89號力寶中心第一期20樓2009室或致電2383 3133 聯絡羅先生
Tender documents can be collected from Messrs. Chan King Wong and Co. located at Unit 2009, 20/F, Tower 1, Lippo Centre, 89 Queensway, Hong Kong or arrange with Mr. William Law at 2383 3133

投標須於2025年2月21日至2025年3月7日的工作天(香港時間上午9時至下午6時)及2025年3月7日(香港時間中午12時前)遞交至香港金鐘道89號力寶中心第一期20樓2009室，清盤人陳景煌先生收。信封上需清楚列明投標項目和截止日期。

Tender should be submitted to the liquidator of Sosang (HK) Holdings Limited (In Members' Voluntary Winding-Up) being Mr. CHAN King Wong, Johnny at Unit 2009, 20/F, Tower 1, Lippo Centre, 89 Queensway, Hong Kong from 21 February 2025 to 7 March 2025 between 9am and 6pm (Hong Kong Time) on a working day and before 12 noon (Hong Kong Time) on 7 March 2025. The envelope should clearly mark the tender subject and closing date.

查詢及索取招標書，請致電2383 3133與羅先生聯絡
For enquiries and collection of the tender documents, please contact Mr. William Law at 2383 3133

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHILL CAFE

Notice is hereby given that WONG, KWOK YAN of SHOP B, G/F, LAWS COMMERCIAL PLAZA, NO. 788 CHEUNG SHA WAN ROAD, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CHILL CAFE situated at SHOP B, G/F, LAWS COMMERCIAL PLAZA, NO. 788 CHEUNG SHA WAN ROAD, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21 February, 2025

申請酒牌續期公告
潮食地

現特通告：黃國恩其地址為九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場地下B舖潮食地的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HO YIN BANQUET

Notice is hereby given that Ho King Lung of The Whole of 9th Floor, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HO YIN BANQUET situated at The Whole of 9th Floor, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21 February, 2025

申請酒牌續期公告
豪宴會

現特通告：何勁龍其地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室堡9樓全層，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣告士打道311號皇室堡9樓全層豪宴會的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

申請新酒牌公告
安·居酒屋

現特通告：黎志安其地址為新界屯門青柏徑6號苑苑地下6號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門青柏徑6號苑苑地下6號舖安·居酒屋的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

申請新酒牌公告
鐵牛台灣牛肉麵

現特通告：梁嘉堂其地址為九龍九龍城啟德啟德體育園啟德零售館21樓M2-103號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍城啟德啟德體育園啟德零售館21樓M2 103號舖鐵牛台灣牛肉麵的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

申請新會社酒牌公告
UPPER BAR AND RESTAURANT

現特通告：關振華其地址為九龍旺角波油街15號萬利商業大廈4字樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角波油街15號萬利商業大廈4字樓UPPER BAR AND RESTAURANT的新會社酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

環境影響評估條例(第499章)
根據第7.(1)條將環境影響評估報告供公眾查閱

南生園建業有限公司已根據環境影響評估條例第6.(2)條的規定，就南生園及洲洲擬建綜合發展及濕地改善項目向環境保護署署長提交一份批准環境影響評估報告的申請。

一份由申請人擬備的環境影響評估報告，現根據條例第7.(1)條由2025年2月21日至2025年3月22日期間，存放於下列地點以供公眾查閱：

- 香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心27樓環境保護署環境影響評估條例登記冊辦事處(開放時間：星期一至五上午9時至下午5時，星期六、日及公眾假期休息)；
- 香港黃竹坑道38號安盛匯28樓A室南生園建業有限公司(開放時間：星期一至五上午9時至下午6時，星期六、日及公眾假期休息)；及
- 新界元朗青山公路(元朗段)269號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處(正常辦公時間內)。

環境影響評估報告將會上載到環境影響評估條例的網址(https://www.epd.gov.hk/eia)。

公眾人士可在辦公時間內(開放時間：星期一至五上午9時至下午6時，星期六、日及公眾假期休息)致電2522 9041聯絡南生園建業有限公司，就理解該環境影響評估報告尋求澄清或協助。公眾人士可於公眾查閱期屆滿前，就環境影響評估程序的技術備忘錄所涵蓋的環境問題，向環境保護署署長提出關於該環境影響評估報告的意見。技術備忘錄可向環境影響評估條例登記冊辦事處索取或從環境影響評估條例的網頁下載。公眾人士所提出的意見，可能轉交申請人或任何參與處理申請的有關方面人士。所有書面意見應以郵遞、傳真或電郵方式送交下列地址：

香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心27樓
環境保護署
環境影響評估條例登記冊辦事處
圖文傳真：2147 0894
電郵地址：eiaacomment@epd.gov.hk
廣告首次刊登日期：2025年2月21日
本廣告刊登日期：2025年2月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Chaiwalla

Notice is hereby given that FARROU, ABDALLAH of Unit 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Chaiwalla situated at LG/F & G/F (PORTION), YU YUET LAI BLDG, 43-55 WYNDHAM ST, CENTRAL, HONG KONG to Tasso, Tiziano of Unit 16C, Lee & Man Commercial Center, 169 Electric Road, North Point, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21 February, 2025

申請酒牌轉讓公告
Chaiwalla

現特通告：FARROU, ABDALLAH 其地址為香港炮台山區電氣道169號文商業中心16C，現向酒牌局申請位於香港中環雲咸街43-55號余悅樓地下下層及地下部份 Chaiwalla 的酒牌轉讓給 Tasso, Tiziano 其地址為香港炮台山區電氣道169號文商業中心16C。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MILU THAI RESTAURANT

Notice is hereby given that CHEUNG KAN of 4/F AND THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SIDE, ASTORIA BUILDING, 24-38 ASHLEY ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MILU THAI RESTAURANT situated at 4/F AND THE OUTSIDE SEATING ACCOMMODATION AT SIDE, ASTORIA BUILDING, 24-38 ASHLEY ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21 February, 2025

申請酒牌續期公告
MILU THAI RESTAURANT

現特通告：張芹其地址為九龍尖沙咀亞士厘道24-38號天星大廈4字樓及鋪側露天座位，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道24-38號天星大廈4字樓及鋪側露天座位MILU THAI RESTAURANT 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

申請酒牌續期公告
文記客家皇餐廳

現特通告：陳國昌其地址為新界屯門近青山公路藍地段丈量約份第130約地段第2754號地下，現向酒牌局申請位於新界屯門近青山公路藍地段丈量約份第130約地段第2754號地下文記客家皇餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 文記客家皇餐廳

Notice is hereby given that Chen Guochang of G/F, LOT 2754, DD 130, OFF CASTLE PEAK ROAD, LAM TEI, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 文記客家皇餐廳 situated at G/F, LOT 2754, DD 130, OFF CASTLE PEAK ROAD, LAM TEI, TUEN MUN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 21-2-2025