

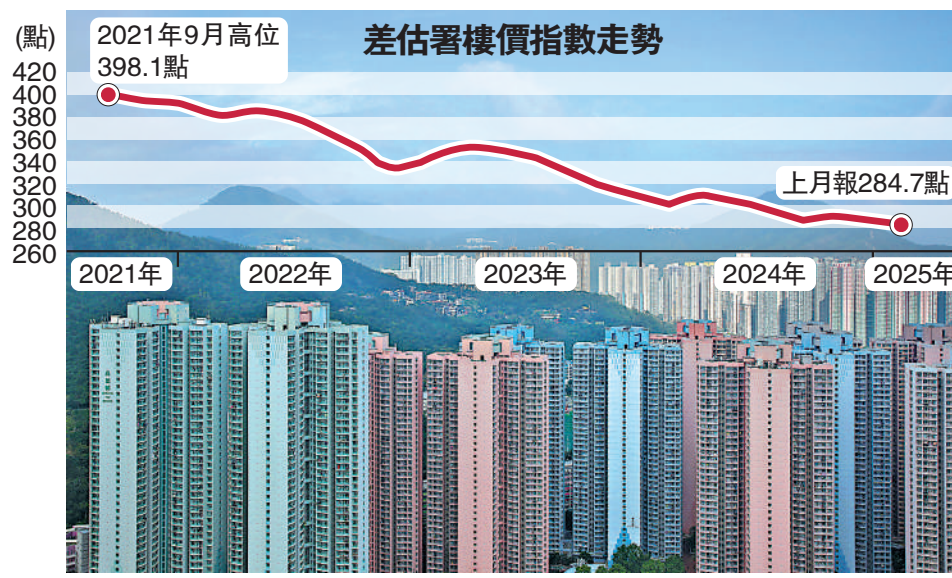
# 私樓指數首兩月跌1.6% 創八年半低

## 業界：預算案利好未反映 樓價料止跌回穩

**樓市動態** 特區政府於上月底將繳付最低印花稅的樓價上限提升至400萬元，消息並未反映在今年首兩個月的樓市表現中，故樓價仍持續調整，差餉物業估價署公布最新私人住宅的樓價走向，其中2月份的私樓售價指數報284.7點，連跌3個月，跌幅約2.33%，創2016年7月後的逾8年半新低，按月跌0.87%，今年首兩個月累跌約1.56%。

業界相信，由於目前股市氣氛好，加上細價樓的印花稅成本下降，樓價短期內料會止跌回穩。

大公報記者 林志光



預算案利好消息並未反映在今年首兩個月的樓市表現中，故樓價仍持續調整。

差估署各類單位的分類樓價指數方面，首兩個月跌幅最小的是實用面積小於431方呎的A類細單位，只跌約0.69%，表現遠較其他類單位及整體樓價平穩。表現最差是實用面積431至753方呎的B類中小型單位，及753至1076方呎的C類中大型單位，首兩個月分別下跌約2.01%及2.5%，其最新指數各報277.5點及269點。實用面積逾1076方呎的D類大型及E類超大型單位，兩個月的跌幅各約1.75%及1.95%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，政府上月將價值400萬元以下的住宅單位印花稅，由1.5%稅率減至只需100元，加上港股升幅顯著帶動整體樓市氣氛趨向正面，相信樓價短期應止跌。然而由於發展商正大力推售庫存來滿足目前被壓抑的需求，短期樓價較難出現強勁反彈。目前樓市復甦主要出現在樓齡較新的物業，而樓齡較高的單位仍面臨下調壓力。

### 萊坊：樓價下半年開始回升

萊坊高級董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，樓價首兩個

月累跌近1.6%，主要反映財政預算案前的市場情況，隨著預算案宣布減印花稅利好消息，細價樓的表現將會逐漸向好；加上美國去年12月再減息0.25厘後，預料本港樓價於今年上半年見底，短期內則在谷底反覆徘徊。由於美國下半年或再減息半厘，發展商的貨尾量也會逐漸減少，他預測在有更多投資者入市下，樓價在下半年會開始明顯回升，全年有機會升5%。

### 租金指數見逾5年半高

至於私樓租金方式，繼續表現理想，差估署今年2月份的私樓租金指數報193.5點，連升3個月，累升約0.83%，距離2019年8月歷史高位，只差6.6點，為逾5年半新高，按月再升0.31%。其中較受中小家庭歡迎的B類單位，升幅最大，過去兩個月升逾1%；A類細單位表現較差，租金兩個月來停滯不前。

郭偉恩指出，隨着本港公開招股等經濟活動增加，更多專才於今年陸續來港，令住宿需求上升，隨着更多外來人口移居香港，預計推動住宅租金向上尤其在暑假期間有新一輪需求來自非本地學生，升幅或更顯著。

## 華明邨234萬沽 16月賺18%

【大公報訊】百元印花稅效應持續，上車盤造價回升，連公屋亦受惠，粉嶺華明邨有細單位剛以233.9萬元連地價易手，原業主持貨16個月，賬面勁賺約36萬元，公屋炒賣逾18%。

消息指，華明邨信明樓高層17室，實用面積264方呎，原業主2023年11月以198萬元連地價購入，新近以233.9萬元轉售，實用呎價8860元，持貨16個月賺35.9萬元，賺幅18.1%，即使扣除釐印費及佣金等支出，料仍淨溢逾30萬元。

400萬元以下筍盤速獲承接，美聯物業首席聯席區域經理梁煇表示，大埔中心3期21座高層F室2房戶，實用面積315方呎，

獲投資者以318萬元吸納，實呎10095元；原業主於2018年以459.8萬元購入，7年賬蝕141.8萬元或30.8%。

中原地產副區域營業經理車子毅表示，元朗宏豐大廈中層C室，實用面積438方呎，去年11月曾以520萬元賣出，惟買家擱訂，單位後來被銀行接管，並以390萬元放售，近日獲同區租客以368萬元購入，實呎8402元，較撻訂價低152萬元或29%。

何文田加多利軒高層J室，實用面積183方呎，消息指以290萬元易手，屬該廈樓價次低，實呎15847元，原業主2017年初以417.12萬一手購入，單位8年賬蝕127.1萬元。

## 市建局旺角項目邀發展商入標

【大公報訊】市建局月初為旺角山東街/土地道街發展項目收到28份發展意向書，昨日正式邀請全數發展商入標競投該項目的合作發展權。此項項目屬特區政府本年度土地供應的最後一個招標項目，今年5月13日截標。市場消息指，將來項目出售住宅收益若逾25.5億元，該局可獲多餘收益的20%固定分紅。

市建局表示，受邀入標的發展商，可邀請合乎招標文件所訂明資格的公司，組成財團參與提交合作發展標書。局方董事會設立的招標遴選小組，將詳細考慮及審議接獲的標書，並向董事會提交建議，再由董事會決定是否批出項目的合作發展合約。據了解，項目招標條款簡單，入標者以標價高低定勝負，將來則有機會獲分紅，另零售樓面則由中標者擁有。

### 料可建380個住宅單位

資料顯示，該項目的總地盤面積約2.66萬方呎，可發展總樓面上限為約16.09萬方呎。市建局為讓項目有更好的設計彈性，採取住宅和非住宅地積比互換及總樓面不變之下，將住宅地積比率上限由7.5倍放寬至8.5倍，即增至約15.2萬方呎住宅樓面，預計可提供的住宅單位數目增80個至380個。

## 瑜一·天海加推48伙

【大公報訊】再有入伙盤減價散貨。華懋旗下何文田站瑜一·天海，加推5號樓單涉及48伙兩房戶；同時修訂39伙一房舊價單，除新增提前成交回贈外，個別減價逾一成，折實675.5萬元起，最快下周開賣。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一·天海加推的5號樓單共48伙，清一色兩房戶型，實用面積504至591方呎，價單定價1216.5萬至2469.9萬元，呎價22486至

41792元，扣除最高16%優惠後，折實價1021.8萬至2074.7萬元，折實呎價18888至35105元，折實平均呎價26794元。

發展商同時更新4號樓單，為39伙1房單位新增360日成交付款計劃，折扣額16%，若提早120天成交可額外獲5%回贈。除新增優惠外，其中38伙定價直接減1%至4.8%，扣除所有優惠後，折實由約675.5萬至約796.9萬元。



封海倫(右)公布瑜一·天海加推詳情。

責任編輯：許偉生

### 特刊

## 資訊

### 守正創新 團結奮進 《敢言者說》全國兩會精神分享會順利舉辦

日前，《敢言者說》全國兩會精神學習分享會於灣仔舉行。全國政協委員、「就是敢言」主席盧業樑，觀塘區議員、「就是敢言」會長洪錦鈺，陝西省政協委員、「就是敢言」執行主席吳志隆，重慶市政協委員、「就是敢言」常務副主席許小哲出席分享會並作為主講嘉賓與參與的近30位香港青年交流分享對於全國兩會精神的學習體會。

盧業樑分享了作為全國政協委員赴北京參加全國兩會的感受，勉勵香港青年應守正創新、團結奮進，發揮好香港「一國兩制」下「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，助力香港更好地深化國際交流合作。洪錦鈺從地區服務的角度出發，提出應認真貫徹兩會精神，着重增進民生福祉，並與在場青年分享了兩會精神對香港地區服務工作的指導意義，鼓勵青年更多參與地區服務，共譜香港美好社區新篇章。

吳志隆介紹了兩會以及兩會對香港眼下的未來發展的重要性，並從為什麼要學兩會精神、怎麼學、學什麼三個層次與青年們進行交流分享。許小哲則從金融角度分享學習體驗，呼籲青年應積極把握全國兩會帶來的新機遇，發揮好香港青年的國際化視野以及創新精神，在推動香港金融創新發展的過程中，追求實現自身和社會價值，推動香港的高質量發展。

多位與會青年及「就是敢言」成員亦從自身行業及從業經歷出發，分享了兩會期間的工作及學習體會，現場交流及討論氛圍熱烈。據悉，是次分享會是《敢言者說》第九期主題活動，該項系列活動旨在為香港青年提供表達灼見和建言獻策的平台，以鼓勵更多青年深入了解並積極參與香港社會的各項公共事務，共創共建具有建設性的青年交流平臺。



▲分享會現場氣氛熱烈，大家相互交流學習體會。

# 全運揚帆跑 灣區共潮生 港澳台白雲湖健康跑順利舉行

日前，由廣州海外聯誼會、廣州白雲海外聯誼會指導，香港廣州社團總會、香港白雲聯誼會主辦的「全運揚帆跑 灣區共潮生」港澳台白雲湖健康跑活動在廣州白雲湖公園舉行。廣東省委統戰部、廣州市委統戰部、十五運會和殘特奧會廣州賽區執委會以及白雲區有關部門負責人及穗籍社團代表、白雲區港澳青創服務中心代表、白雲區台灣青創服務中心代表、穗港澳台青年代表等300餘人參加活動。

活動圍繞「共迎全運」主題，以體育運動為紐帶，引導廣大港澳台同胞支持第十五屆全國運動會籌辦工作，共同營造良好的全運會辦賽氛圍，為服務全運會凝聚人心、凝聚共識、凝聚智慧、凝聚力量，助力廣州實現「辦好一個會、提升一座城、彰顯一座城、幸福一座城」的目標。活動現場還舉辦灣區特色農產品展銷，讓港澳台同胞進一步感受廣州市鄉村振興成果，為發動港澳台同胞支持廣州市「百千萬工程」增添動力。

香港廣州社團總會主席張廣軍致辭表示，希望通過是次活動，進一步激發港澳台同胞對體育運動的熱愛，積極促進穗港

兩地文化體育交流，展現灣區人文風采，以實際行動詮釋愛國情懷，為全運會增光添彩。他希望，能夠以奔跑的姿態，展現穗港澳台同胞的蓬勃朝氣，以團結的信念，共繪灣區發展的美好畫卷。

香港白雲聯誼會會長陳錦榮致辭表示，今年第十五屆全運會將首次由粵港澳三地聯合舉辦，這不僅是國家推動粵港澳大灣區融合發展的重要舉措，更是全國各族同胞心手相連、共融發展的生動實踐。希望以此活動為契機，廣大港澳台同胞們積極響應全運會團結、奮鬥、向上的號召，在融入灣區建設、支持國家發展的道路上努力奔跑、追求卓越，在推動粵港澳台經貿合作、文化交



▲參賽選手們與活動嘉賓合影留念。

流、科技創新、青年發展、公益事業等領域大展身手、出新出彩。

活動當日，參賽選手們從白雲湖公園出發，沿着湖畔綠道奔跑，用腳步丈量白雲湖的美麗風景，用汗水書寫拼搏的激情。現場氣氛熱烈，選手們精神飽

滿，充分展現了穗港澳台同胞的青春活力與運動風采。經過激烈角逐，5公里競速跑的前十名選手獲得獎牌及榮譽證書，主辦方還為支持單位頒發感謝狀，並為完成比賽的參賽選手派發完賽證書。

## 弘揚中華文化 促少數族裔青年共融

日前，由康仁體育會及ArtNgo聯合主辦，巴基斯坦香港及大灣區總商會協辦，並獲港灣民政事務處支持的「香港社區共融三人籃球訓練」及「中華文化推廣之少數族裔學好普通話培訓班」在荃灣區順利舉行。活動邀得港灣民政事務助理專員關俊傑、巴基斯坦香港及大灣區總商會主席Mr. Qamar Minhas、仁濟醫院主席張文嘉、仁濟醫院林百欣中學校長熊國章、康仁體育會主席蔡啟新、ArtNgo主席馮鉅基等出席並擔任主禮嘉賓。兩項活動旨在促進少數族裔青少年融入社會、提升其中文能力，同時透過體育競技強化體能及團隊精神。

馮鉅基表示：「普通話培訓班為少數族裔孩子打下語言基礎，不僅有助於未來升學與就業，也讓他們更好地融入社會；籃球訓練則透過體育活動打破文化隔閡，培養自信與團隊協作能力。我們期望未來持續與各界合作，為香港構建更和諧、包容的社會環境。」Mr. Qamar Minhas表示，此次活動是繼去年深水埗、葵青區之後再推行到荃灣區成功地展現政府、商界及民間團

體協作的成效，他呼籲社會各界繼續關注少數族裔青少年的發展需求。

### 促進文化與體育共融

據了解，主辦機構ArtNgo專為8至15歲的少數族裔學生設計普通話課程，重點提升非華語學生的中文溝通能力。是次培訓由仁濟醫院林百欣中學及荃灣第一亞洲中心供了場地支持以確保課程的順利進行，課程內容結合文化體驗，除日常用語外，還融入傳統節日故事，讓學生在學習語言的同時，深入感受中華文化的魅力。參與課程的學生表示，課程不僅幫助他們克服語言障礙，更增強了在校園及社區的歸屬感。

此外，由蔡啟新籌辦的籃球訓練計劃，吸引了來自不同文化背景的青少年參與。活動除了常規訓練外，還讓少數族裔與本地學生透過運動互相交流，加深彼此了解。部分表現優異的學員將獲推薦參與三人籃球比賽，進一步展現本計劃對少數族裔青少年體能發展及競技精神的重視。



▲籃球訓練計劃由前港隊成員籃球教練蔡龍德帶領，吸引了來自不同文化背景的青少年參與。



▲少數族裔學生設計普通話課程順利舉辦，學生們表示收穫滿滿。

資料由客戶提供