

滬推新招穩樓市 外環以外不限購

分析：刺激買房需求 實現「金九」旺市行情可期

樓市鬆綁

繼北京優化住房限購政策後，上海市住建委等發布通知，涉及調減住房限購、優化住房公積金、優化個人住房信貸、完善個人住房產稅等。新政明確，對符合條件的家庭，「外環外」購房不限套數，新政今日起實施。據介紹，新政旨在更好滿足居民剛性和多樣化改善型住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

分析稱，上海以「政策組合拳」方式支持樓市向好發展，回應了市場關切，有利於紓解購房者觀望和焦慮情緒，對「外環外」限購措施的優化，有助緩和該市不同區域樓市發展結構性不平衡問題，暢通新房與二手房置換鏈，預計「外環外」區域有望迎來一波成交潮。

大公報記者 倪巍晨



▲上海寬限購，滬籍居民家庭和滬籍成年單身人士，在外環以外購買住房不限套數，在外環內限購兩套住房。

「此次上海樓市新政體現了一線城市調控政策的精準性，具有較強的政策信號意義。」上海鏈家研究院負責人李根分析，上海對「外環外」區域不限購房套數的做法，可加快外圍市場的去化速度，此舉適宜購置養老或度假房產的家庭，以及有資產配置需求的買家。上海中原地产市場分析師盧文曦表示，今年以來上海樓市運行總體平穩，惟「外環外」新房庫存去化面臨一定壓力，新政放開「外環外」區域購房額度，有助於釋放購買力、降低該區域庫存。另一方面，新政可為受制於「房票」約束的非滬籍單身買家「鬆綁」，有利於暢通新房與二手房之間的置換鏈，紓解相關區域二手房價格快速下行的趨勢。

公積金政策優化方面，盧文曦指出，上海支持住房公積金「又提又貸」，允許提取公積金用於首付，且不影響公積金貸款額度計算，可提升購房意願與能力，讓有需要的購房者盡早「上車」。此外，對購買符合標準的綠色建

築規定的新房，貸款額度可上浮15%，此舉既滿足買家對「好房子」的消費需求，也能引導房企多造符合標準的好房子。

貸息不區分首套二套

盧文曦並認為，商貸利率不再區分首套和二套房釋放更多改善型需求。他舉例說，以商貸200萬元、30年期計算，首套房月供8486元，二套房月供8704元，非差異化地區月供8925元。按上海新政，非差異化地區二套房商貸每月可減少月供439元，而以往調降貸款市場報價利率（LPR）後的月供僅減少幾十元。他並指，對於要購買二套房位的非滬籍買家而言，可享受60平方米的免稅面積扣除，此舉將切實降低持有成本，促進改善意願的提升。

展望後市，「樓市傳統『金九』銷售季臨近，上海在當前時點出台新政，既是對國家政策要求的貫徹，也可為樓市傳統銷售旺季提供

政策加持。」盧文曦坦言，上海樓市新政涉及面廣，使用了多種政策工具，「置業需求料得到釋放，且有助於持續鞏固上海穩中向好的樓市」。李根認為，區域差異化樓市政策與公積金的優化組合，有助於精準釋放改善型需求，更好提振市場預期，加快推動住房需求的釋放。隨著政策的落地，「外環外」區域新房市場有望迎來一波銷售高峰。

一線城樓價加快止跌回穩

中誠信國際研究院院長袁海霞相信，從短期供求關係看，一線和新一線城市有望完成「止跌回穩」目標，但大部分城市或仍面臨房價下行壓力，復甦分化將成新常態。她建議，以「商品房+保障房」雙軌供給體系為抓手，鞏固房地產市場止跌回穩，包括完全放開一線城市商品房限制性政策，完善收儲機制、加快收儲節奏，以更大力度「去庫存」，構建「人房地錢」聯動的房地產發展新模式。

上海樓市新政要點

放寬住房限購	<ul style="list-style-type: none"> 符合條件居民家庭在「外環外」購房不限套數，非滬籍需要至少連續1年社保 成年單身人士按照居民家庭執行住房限購政策，但在「外環內」限購2套住房
優化住房公積金政策	<ul style="list-style-type: none"> 提高個人住房公積金貸款額度，首套最高貸款額度從160萬元提高至184萬元；多子女家庭首套上浮比例可疊加計算，從192萬元提高至216萬元；二套最高貸款額度從130萬元提高至149.5萬元 支持提取住房公積金支付購房首付款 支持住房公積金「又提又貸」
優化房貸利率定價機制	<ul style="list-style-type: none"> 利率定價機制安排不再區分首套和二套住房，合理確定每筆商業性個人住房貸款的具體利率水平
完善個人房產稅政策	<ul style="list-style-type: none"> 符合條件非滬籍家庭買第一套住房免徵房產稅；買第二套及以上住房，在合併計算家庭全部住房面積後，給予人均60平方米免稅面積扣除

大公報記者倪巍晨整理

市場機構談樓市

上海中原地產	<p>樓市新政使用多種政策工具，傳統「金九銀十」銷售季臨近，上海在當前時點出台新政，既是對國家政策要求的貫徹，也為銷售旺季提供政策加持</p> <p>上海樓市新政體現了一線城市調控政策的精準性，區域差異化房策與公積金支持政策優化的組合，將更好提振市場預期，加快推動住房需求釋放，預計「外環外」區域新樓有望迎來一波銷售高峰</p>
上海鏈家研究院	<p>從短期供求關係看，一線和新一線城市有望完成「止跌回穩」目標。建議以「商品房+保障房」雙軌供給體系為抓手，鞏固樓市止跌回穩，完全放開一線城市商品房限制性政策，構建「人房地錢」聯動新模式</p> <p>上海樓市新政在優化限購、加大公積金政策支持方面與北京相似，且該市進一步降低居民購房成本，明確不再區分首套和二套房貸利率，整體力度較北京略大，預計深圳短期跟進的概率增強</p>
中誠信國際研究院	
中國指數研究院	

大公報記者倪巍晨整理

新屯門中心538萬易手 按月升值8.7%

【大公報訊】據樓聯儲局減息，用家加速入市，新屯門中心有3房單位剛以538萬元易手，造價不足1個月回升8.7%，兼創同類逾2年新高價。業界預測，今年二手交投量勢創4年新高，有望帶動樓價重返升軌。

置安居蘇永耀透露，新屯門中心有3房單位放盤首日即獲承接，成交是7座高層H室，實用面積597方呎，單位附全新裝修，兼享部分海景，獲分支家庭以

538萬元承接，實呎9012元，是次為5座中層E室同呎戶於2023年6月售600萬元後，同類單位逾2年新高價。值得留意，新屯門中心2座極高層E室，面積一樣，景觀相若，8月初以495萬元易手，相隔約1個月，是次成交價反彈8.7%。

元朗細單位再錄短炒獲利。消息指，朗城滙3座中層D室1房單位，實用面積322方呎，投資者今年4月以475萬元買入，剛以511.8萬元沽出，實呎15894

元，短短5個月炒賣36.8萬元或7.7%。

港島大單位身價亦谷底反彈，中原地產高級資深區域營業董事陳家鴻指出，北半山賽西湖大廈1座高層C室套3房戶，實用面積1090方呎，以2300萬元連車位易手，實呎21101元，較銀行網上估價1777萬元高約3成。翻查資料，同類型單位8座高層A室，實用面積1124方呎，本月初僅以2030萬元連車位易手，實呎18060元，是次呎價於1個月間急速回升

16.8%。荔枝角曼克頓山2座高層套3房，實用1364方呎，消息指以3180萬元賣出，實呎23314元，創屋苑3年呎價新高。

信德中心籃子物業標售 估值8年縮水五成

【大公報訊】本港商業地產市道未許樂觀，市場不時有被接管物業放售。其中當年曾創呎價新高的上環信德中心西翼15樓一籃子寫字樓物業，現由接管人以交吉形式招標出售，市場估值每呎只約1.4萬至1.5萬元，較約8年前的買入價大貶逾50%。

該一籃子物業位於15樓，建築面積約10011方呎。高力香港資本市場及投資服務部高級董事吳嘉輝表示，放售物業為相連單位，大部分面向港澳碼頭，覽維維海景。信德中心一向深受中資企業青睞，吸引不少內地企業在此開設辦公室。

資料顯示，上述一籃子物業由先機企業（00176）於2017年底斥3.2億元向大家樂羅氏家族購入，呎價約3.2萬元，曾創該廈新高。而月前紀惠集團沽出同廈35樓全層單位，呎價達2萬元。市場人士指，上述放售物業因非全層單位，且屬中低樓層，故市場估值每呎只約1.4萬至1.5萬元，即約1.4億至1.5億元，



▲信德中心寫字樓呎價回落幅度明顯。

即8年貶值約1.7億至1.8億元。

上月甲廈租金跌0.5%

此外，仲量聯行發表《香港地產市場觀察》報告，上月份整體甲級寫字樓租賃市場錄得18.95萬方呎正淨吸納量，是連續4個月錄正吸納量。該行研究部資深董事鍾楚如表示，上月底整體寫字樓空置率回落0.2個百分點至13.4%。寫字樓租金跌勢持續，上月整體甲級寫字樓租金按月下跌0.5%。

香港潮商互助社有限公司 2025年度周年社員大會公告

敬啟者：謹定於2025年9月19日（星期五）下午5時正在香港上環干諾道西70-72號金佑商業大廈2樓禮堂召開本社2025年度周年社員大會，藉以進行或考慮通過下列決議案：

1. 本年度社務工作報告；
2. 省覽及通過2024-2025年度財務報告書；
3. 選舉第六十一屆理事；
4. 聘任下年度核數師；
5. 其他事項。

上述公告，除通函外，特登報周知，敬請撥冗依時出席，共策進行。

此致
本社列位社員、理事、常務理事及核數師

香港潮商互助社有限公司
理事長：鄭敬儀
副理事長：孫淑強 陳志明 陳明 朱俊華
許子忠 李恒信 陳楚冠 譚謹
2025年8月26日

脫離父子關係聲明書

本人陳嘉輝[香港身份證編號V068xxx(3)]出生於中國廣州1989年1月30日，現職業是公司董事經理，現聲明下列事項：-

本人曾是陳廣榮先生兒子，於2007年7月23日，陳廣榮先生與本人親生母在香港法院離婚後，便一直由生母照顧，陳廣榮先生並沒有做父親責任供養及照顧。

本人現鄭重聲明，本人於2025年8月1日宣佈與陳廣榮先生脫離父子關係，從今以後，互不干涉。

本人上述聲明並於本港及世界各地包括中華人民共和國。

本人謹憑籍(聲明條例)表誠作出此項鄭重聲明，並確信其為真先確無訛。

聲明人：陳嘉輝
此聲明於2025年8月22日

又一村建設有限公司 第七十六屆股東大會通告

茲通告本公司謹定於二零二五年九月十七日（星期三）下午五時三十分假九龍又一村花園俱樂部三樓會議廳舉行第七十六屆股東大會，以處理下列事務：

- (一) 省覽截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事報告書及獨立核數師報告。
- (二) 重選退任董事並釐定董事酬金。
- (三) 續聘核數師並授權董事局釐定其酬金。
- (四) 處理本公司任何其他普通事項。

承董事局命
主席 戴紹丁先生
香港，二零二五年八月二十六日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE ZHENG ZONG SUAN LA FEN

Notice is hereby given that CHAN NANG CHOI of PORTION MARKED A5 OF SHOP A, G/F, YUET LOONG MANSION, 15/25 KO FONG STREET & 39 SHUN FONG STREET, KWAI CHUNG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ZHENG ZONG SUAN LA FEN situated at PORTION MARKED A5 OF SHOP A, G/F, YUET LOONG MANSION, 15/25 KO FONG STREET & 39 SHUN FONG STREET, KWAI CHUNG, 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, 4/F, Tai Po Complex, 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 26 August, 2025

申請酒牌續期公告 正宗酸辣粉

現特通告：陳能才其地址為新界葵涌信芳街39號及高芳街15/25號悅龍大廈地下A舖A5部份，現向酒牌局申請位於新界葵涌信芳街39號及高芳街15/25號悅龍大廈地下A舖A5部份正宗酸辣粉的酒牌續期。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8月26日

申請新酒牌公告 中意仿

現特通告：葉康其地址為香港鯉魚灣太康街45號B區地下GB01-02A號舖，現向酒牌局申請位於香港鯉魚灣太康街45號B區地下GB01-02A號舖中意仿的新酒牌。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8月26日

申請新酒牌公告 朝日館

現特通告：胡思濠其地址為新界荃灣兆和街4號周氏大廈地下(部份)及一樓樓，現向酒牌局申請位於新界荃灣兆和街4號周氏大廈地下(部份)及一樓樓朝日館的新酒牌。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8月26日

申請新酒牌公告 新志興至尊燒鵝大王

現特通告：黃齊康其地址為九龍黃大仙牛池灣村龍池徑16號地下，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙牛池灣村龍池徑16號地下新志興至尊燒鵝大王的新酒牌。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8月26日

申請新酒牌公告 ASIA ACES PICKLEBALL ACADEMY

現特通告：孫瀾賢其地址為香港黃竹坑香葉道22號S22 12樓A部分，現向酒牌局申請位於香港黃竹坑香葉道22號S22 12樓A部分ASIA ACES PICKLEBALL ACADEMY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8月26日

申請新酒牌公告 THE JUNGLE

現特通告：LIMBU, BIKAL 其地址為九龍廟街273-275號寶發大廈地下3號舖，現向酒牌局申請位於九龍廟街273-275號寶發大廈地下3號舖 THE JUNGLE 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8月26日

申請新酒牌公告 定食居酒屋一久

現特通告：山崎悠子其地址為香港威靈頓街97號威利大廈地下低層A & A1舖，現向酒牌局申請位於香港威靈頓街97號威利大廈地下低層A & A1舖定食居酒屋一久的新酒牌。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8月26日

申請新酒牌公告 不二江湖菜

現特通告：張財源其地址為新界沙田橫街1-15號好運中心3樓3093及3094號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田橫街1-15號好運中心3樓3093及3094號舖不二江湖菜的新酒牌。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8月26日

申請新酒牌公告 HELLO INDIA LIMITED

現特通告：霖培滿其地址為九龍尖沙咀北京道71, 73, 75 & 77號誠信大廈3樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀北京道71, 73, 75 & 77號誠信大廈3樓 HELLO INDIA LIMITED 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8月26日

長洲兩宅地放售 估值3800萬

【大公報訊】由私人業主持有的長洲兩幅住宅地皮，現決定交吉出售，市場估值約3800萬元。該兩幅地皮位於長洲東南端，在屏山莊附近，地盤面積約7988方呎及5000方呎。第一太平戴維斯（香港）指，土地上物業有豐富歷史背景，曾是殖民時期的英軍哨站，處地勢最高點，享南海全景。

該行投資部副主管及資深董事陳汝軒表示，其中一塊地皮擬建6幢3層高住宅，兩地地契並無用途限制，故新買家毋須補地價便可即買即建樓。鄰近亦多個宗教團體及非牟利組織的靜修院及營地，土地也可發展為宗教或靜修場所的用途，滿足特定市場需求。