



六個市區新盤9月混戰 涉1859伙

海德園暫收逾1300票 嘉居·天后短期開價

一手搶客

市場憧憬9月減息及施政報告有利好樓市措施，發展商起哄搶開推盤。綜合發展商消息，9月有最少6個市區新盤爆發大混戰，涉及1859伙。其中太古地產（01972）夥中華汽車（00026）的柴灣海德園1期，已展開入票程序，幾可肯定成為9月大戰開鑼盤。

大公報記者 梁穎賢

綜合發展商消息，9月最少6個新盤合共1859伙搶攻，巧全數位於市區，港島及九龍各佔3個，分別提供754及1105伙，各佔四成及六成，為近年最激烈市區混戰。

其中，海德園1期已率先搶灘，早前已公布首張價單接受認購登記。發展商前日公布，首3日已收逾1000票，若計及昨日，票數有機會衝破1300票。消息指發展商正積極研究加推。

會地灣仔盤現樓發售

另外，嘉華國際（00173）旗下貼近天后港鐵站的北角嘉居·天后，上週三載樓書後即收逾1000個查詢，不少對三房戶表達興趣，客源層面廣泛，計劃短期內公布首張價單，市場關注其開價，估計與海德園1期甚具競爭力。該盤共提供74伙，實用面積324至986方呎，提供兩房及三房戶，其中兩房佔共48伙，佔比65%。

至於會德豐地產發展的灣仔項目SPRING GARDEN，早前預告9月參

戰。項目屬單幢物業，共88個單位，早前已取得入伙紙，9月以現樓形式銷售。該盤位於春園街，屬灣仔核心區，鄰近港鐵站及區內地標，交通及日常配套完善。

至於九龍區大戰同樣精彩。新鴻基地產（00016）旗下啟德天璽·天2期規模最大，涉及584伙。發展商日前開始局部披露樓盤戶型及間隔，透露開賣模式大致與1期相若，將該期數的高層及低層劃分兩個區域，高層約20多個大單位會率先於9月中旬招標，標準戶實用面積最大約2240方呎，四房間隔，發展商指有信心叫價挑戰1期新高，1期叫價最高見4.5萬元。

恒基地產（00012）於土瓜灣及馬頭角一帶共有兩個發展項目，其中由營業（一）部負責銷售的馬頭角土瓜灣道壹沐，分為兩期發展，有意於今年內有序推售，並計劃9月率先推出第1期合共401個單位。該盤屬於舊契項目，毋須申請售樓紙，隨時可賣。標準戶型涵蓋一房至三房，主打一房至兩房戶，另設

9月有機會推售新盤



柴灣 海德園1期	
單位總數	592伙
發展商	太古地產及中華汽車
備註	已公布首張價單及正在收票

◀海德園1期短期或加推單位。



啟德 天璽·天2期	
單位總數	584伙
發展商	新鴻基地產
備註	高層大單位 部署月中招標

土瓜灣 壹沐1期	
單位總數	401伙
發展商	恒基地產
備註	主打一房及兩房戶

九龍城 衙前墘道3至13號	
單位總數	120伙
發展商	新世界發展
備註	明日公布命名



灣仔 SPRING GARDEN	
單位總數	88伙
發展商	會德豐地產
備註	9月現樓開賣



北角嘉居·天后	
單位總數	74伙
發展商	嘉華國際
備註	已上載樓書，價單短期內發布

三房至四房特色戶型，實用面積230至832方呎。

新世界九龍城項目明命名

新世界發展（00017）的九龍城衙前墘道項目，提供約120伙，鐵定周一（1日）公布命名，隨即展開軟銷，落實9月應戰。該盤是恒地南首之後，同區今年第二個新盤，估計售價會視之為參考對象。

新盤銷售方面，市建局旗下啟德煥然壹居昨日推售59伙，即日沽清；另新地天水圍YOHO WEST昨日以招標形式

再售7伙，套現逾5300萬元，帶動主要新盤昨日錄近110宗成交。本月截至昨日一手共錄逾1980宗成交，料全月有望衝上2000宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受惠按息低企及股市造好，新盤成交速度加快，交投連續7個月逾千宗水平。聯儲局暗示9月有機會減息，為市場注入信心，刺激美股急升，港股亦造好，亦為香港樓市帶來正面推動，買家加快入市。預計邁入減息周期後，本港一二手物業交投可錄得三成增長。

蔡宏興：市建局放售物業 優化資產

改善財務

近年樓市疲弱，市建局連續3年錄得赤字。剛於6月上任市建局行政總監的蔡宏興（圖）昨日在電台節目表示，該局目前的財政現金流是有壓力，但仍有能力推動開發項目，會繼續提速提效，善用資源。他上任後其中一個目標，是繼續有序推動市區更新。該局亦有在市場放售部分物業，希望資金流動更有效益。



市建局

樓市下行，市建局的資產淨值由3年前的538億元，降今年3月的436億元，有傳市建局放售舖舖。蔡宏興承認有在市場放售部分物業，目的是優化資產，讓資金流動更有效益。他指現時面對的是現金流問題，並非債多於資產，市建局財政依然穩健，希望透過規劃整合，創造更多價值，令將來的回報重返合理水平。

對於市建局今年是否有計劃再發債，蔡宏興指，隨着市場或會減息，適合在市場融資。他強調市建局並非大花筒，期望在市場資金充裕、利息回落，借貸成本相對低的情況下，今年可以發債，規模應與上一年相若。

適時檢討營運模式

蔡宏興又說，市建局很多政策已執行一段時間，是時候檢討成效及營運模式，包括收購策略及7年樓齡補償機制，會聆聽不同持份者意見，達成共識，推進改變的方向。

他表示，現時市建局有6個項目開展，希望由收購到招標，會按先後次序有序地推出。雖然地產市場面對挑戰，但深信現在正慢慢復甦，相信私人地產商參與更有把握，亦支持市建局在不同階段推動不同項目。

租務暢旺 昇悅居兩房租2萬

回報吸引

內地生及專才搶租潮未完，帶挈回報率上升。長沙灣昇悅居一個兩房戶以2.05萬元租出，較市價低約5%，相對業主2011年購入價，回報率高達5.2厘。

香港置業首席高級營業經理黃銘傑表示，長沙灣兩房戶向來受租客歡迎，昇悅居7座中層A室，實用面積511方呎，兩房間隔，向南望園景，業主一個半月前以約2.15萬元放租，獲區內客議價後以2.05萬元成交，呎租40.1元，較市價低約5%。據悉，租客為家庭客，看中單位有露台，睇樓數次決定承租。資料顯示，業主於2011年4月以約472萬元購入，回報約5.2厘。

美聯物業區域經理劉志偉表示，旺角利奧坊·壹隅1座高層N室，實用面積207方呎，開放式間隔，獲金融客以月租1.42萬元承租，呎租68.6元，租金回報率約3.9厘。

內地生為租務市場主力之一。中原地產營業經理袁顯岸表示，紅磡曼翹高層C室開放式戶，實用面積186方呎，向東望市景，最新以1.35萬元租出，呎租高達72.6元。租客為內地學生，方便上學於是承租上址。據了解，業主2021年9月以482.2萬元購入，持貨4年現享3.4厘租金回報。

晉環四房複式9萬租出

大額租務方面，美聯物業分行助理區域經理楊家俊表示，黃竹坑晉環1A座極高層C室，屬罕有複式租盤，實用面積1292方呎，四房連套房及儲物房間隔，下層為客廳及房間，而上層為三房連套房間隔，以月租9萬元租出，呎租約70元，為屋苑8月最大額的租務成交。業主於今年3月以約4220萬元購入單位，租金回報率約2.6厘。

安永倡擴家辦優惠範圍 吸引落戶香港

【大公報訊】行政長官李家超將於9月17日發表新一份施政報告，並向業界展開諮詢。安永香港及澳門區主管合夥人李舜兒建議，特區政府可進一步優化家族辦公室相關舉措，例如將合資格多家族辦公室納入稅務優惠範圍內，優化新資本投資者入境計劃，進一步擴充資產類別等。

特區政府近年不斷優化稅務寬減制度，以吸引家辦落戶香港。立法會於2023年5月通過草案，為單一家族辦公室在香港管理的合資格家控工具提供利得稅寬減，最低資產門檻為2.4億元，財政預算案更提出將在年內就單一家族辦公室和附帶權益的稅務優惠制訂方案，增加稅務寬減的合資格交易種類等。

李舜兒表示，相關稅務優惠尚未涵蓋由單一家族辦公室委託提供投資管理或其他金融服務的多家族辦公室所管理的家族投資控權工具，建議特區政府考慮在設有一定條件的前提下，如最低資產管理規模、服務的單一家族辦公室數量、員工人數等，將稅務優惠延伸至符合條件的多家族辦公室，以進一步完善香港家辦生態圈。

投資可擴至藝術品與紅酒

為吸引高淨值人士及商界精英移居香港，特區政府在去年3月推出新資本投資者入境計劃。李舜兒表示，特區政府於今年3月起允許申請人通過合資格家控工具進行投資，並納入合資格投資總額，建議未來進一步將投資範圍擴展至經香港指定拍賣行估值或交易的藝術品、紅酒、收藏品等資產類別。截至今年5月底，新資本投資者入境計劃

已收到逾1370宗申請，預計為香港帶來超過410億元投資。李舜兒認為，為進一步優化該計劃，可將住宅物業投資門檻由5000萬元下調至3000萬元，但設定至少7年的持有期，以促進長期資本沉澱。

此前有國際投資機構指出，香港財富管理可望在2027年超越瑞士，成為全球最大的財富管理中心。參考瑞士多年來發展家族辦公室的經驗，李舜兒指出，瑞士擁有逾100項全面性避免雙重徵稅協定的廣泛網絡，為跨境投資提供了極具吸引力的稅務環境，而香港目前僅簽訂52項同類協定，建議特區政府持續拓展雙邊稅收協定網絡。

李舜兒並稱，鑒於香港毗鄰粵港澳大灣區及東盟國家的地緣優勢，可考慮為單一家族辦



▲李舜兒建議，將稅務優惠延伸至符合條件的多家族辦公室，以完善香港家辦生態圈。

公室家族成員設立類似的便利居留或長期發展路徑，如現時申請永居要求由7年縮短至5年，增強人才與資本的吸引力。

IPO市場活躍 籲推新股通

【大公報訊】自去年9月以來新股市場呈上升趨勢。安永香港及澳門區主管合夥人李舜兒表示，整體而言，資本市場趨於理性與審慎，投資者更關注長期增長潛力、技術創新能力及符合結構性投資方向的企業，而非短期投機性資產。她預計，半導體及電器企業，尤其是支持人工智能（AI）和工業自動化發展的企業，仍是IPO市場主力軍。

據安永觀察，市場活躍度正明顯回升，尤其在生命科學領域，細胞與基因治療、診斷技術及生物科技平台的突破，正重新激發投資者信心。儘管行業呈現多元化發

展，科技仍為IPO主力板塊。雲計算基礎設施、SaaS服務及AI硬件持續吸引大量資本關注。

可分階段延長交易時段

至於資本市場改進方向，李舜兒建議，可分階段推進交易時段延長，同時優化股票交易成本，並將「港股通」擴展至新股認購，吸引海外優質企業來港上市，將更多二次上市企業，特別是生物科技與人工智能等創新領域公司納入「港股通」，豐富內地投資者的投資選擇。

西凌：新船優先在港註冊 拓展國際

【大公報訊】在全球貿易緊張局勢及部分國家採取保護主義措施的背景下，香港航運業憑藉「一國兩制」的獨特優勢，積極提升國際競爭力。西凌集團行政副總裁鍾素靜接受《大公報》訪問時表示，香港是集團通往國際市場的重要窗口，也是持續發展的核心平台。集團未來新造船將優先選擇在香港註冊，並以香港為基地拓展國際業務，進一步增強企業競爭力。

港註冊船舶總噸位全球第四

鍾素靜指出，香港代表着國際公信力與高標準管理，西凌作為其中一員，不僅能享受香港註冊船舶在全球通航中的便利，也更易獲得國際合作夥伴的認可與信任，相信未來會有更多船隻來港註冊。截至今年7月底，香港船舶註冊處的註冊船舶已達2300多艘，總噸位約1.28億噸，以總噸位計位列全球第四大船舶註冊地。

值得一提的是，海事處與香港船東會於上周五（29日）合辦「2025年聯合午宴暨頒獎典禮」。其中，西凌海運代表的AMOY CENTURY輪全體船員獲頒國際海事組織（IMO）2025年度「海上非凡勇氣傑出英勇嘉許狀」。這是首次有香港註冊船舶獲得該榮譽，彰顯了香港航運業的專業與擔當。

據鍾素靜描述，事發於今年農曆新年除夕夜，當時正從蘇伊士駛往韓國的香港註冊貨輪AMOY CENTURY，在紅海航行期間成功救援一艘因火災遇險的香港註冊貨輪ASLBAUHINIA全部22名船員。



▲鍾素靜表示，香港是西凌集團通往國際市場的重要窗口。大公報攝