

樓市好轉買家執平貨 消耗速度快過新增

銀主住宅存量269伙 終止五季連升

積極信號

港銀減息及股市造好，帶旺樓市氣氛，買家積極「執平貨」，住宅銀主盤去貨速度加快。今年9月份全港住宅銀主盤總存量降至269伙，按季減少逾一成，為連升5季後首度回落，其中九龍區銀主盤按季大削約三成，減幅最多。隨着樓價回穩，加上庫存減少，九龍塘畢架山一號有銀主盤新近以高於估值逾百萬元賣出。

大公報記者 林惠芳

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，按該行獲委託放售的銀主盤資料作統計，今年截至9月，全港住宅銀主盤存量共269伙，比第三季的300伙減少31伙或10.3%，終止了5季連升。當中，私人住宅銀主盤佔193伙，按季下降33伙或15%；惟公營房屋存量微升至76伙，按季增加2伙或2.7%。

楊明儀分析，樓市氣氛好轉，銀行趁機推售優質銀主盤，吸引買家入市，加快銀主盤的消耗，令相關存量減少。她預期，第四季銀行會趁市況回暖，繼續積極推出銀主盤，不排除存量按季略增至約280伙。

畢架山銀主盤高於估值成交

隨着銀主盤被市場消耗，個別優質盤獲買家以高於市價承接。代理透露，畢架山一號11座低層A室三房單位，實用面積1104方呎，連一個車位，銀主今年9月接管後，隨即以2480萬元放售，新近降價至2270萬元賣出，實用呎價20562元，雖然減幅達8.5%，但對比大型銀行網上估值2138萬元，成交價比估值高出132萬或6.2%。

事實上，今年第三季普遍銀主盤的售出量高於新增數量，其中700萬至1000萬元的存量按季大跌34.6%至17伙，跌幅最大；叫價500萬元或以下的銀主上車盤存量就跌穿100伙，上月只有98伙，按季減少13.3%；而叫價1000萬至2000萬元的上中價銀主盤由

28伙降至24伙，按季跌14.3%。不過，2000萬元以上的豪宅銀主盤第三季新增15伙，剛好抵銷了消耗量，令存量維持25伙不變。

市區銀主盤受捧，其中九龍私宅銀主盤截至9月有60伙，按季大減25伙或29.4%，區內放盤價2000萬元或以下的銀主盤全線跌，其中700萬至1000萬元跌幅最明顯，存量由8伙急跌至2伙，跌幅達75%。不過，該區2000萬元以上銀主盤整季只售出3伙，未能抵銷新增的6伙，因此存量按季上升33.3%。

港島私宅銀主盤存量按季減少12.2%至36伙，區內700萬元以上中高價銀主盤售出量全部高於新增數量，惟500萬元以下的細碼盤大增1倍達11伙，令有關存量按季增27.3%至14伙。新界區私宅銀主盤去貨速度相對緩慢，上月存量有97伙，按季只跌3%，期內只有500萬元或以下的盤源減少，按季回落9%至51伙。

紅梅閣洋房放售 叫價1.6億

豪宅銀主盤伺機放售，第一太平戴維斯表示，承接人委任公關招標出售山頂寶道8號紅梅閣23號洋房，實用面積2903方呎，以現狀交吉出售，11月24日截止，意向價約1.6億元，實用呎價約55115元。資料顯示，物業原由海外註冊公司於2010年以1.01億元購入，其間多次加按揭借貸，終被接管放售，意向價較入價高約58%。

皇都貨尾37個 擬下月提價5%

【大公報訊】近年積極推盤的新世界(00017)，旗下北角皇都只餘37伙貨尾，擬下月加價3%至5%。

新世界發展營業及市場部總監何家欣表示，皇都累售351伙，套現約39億元，餘下為一房至兩房單位，為促銷貨尾，本月31日至下月30日，首5名買家可各獲價值約2萬元獎賞。另外，北角



皇都尚餘貨尾僅37伙。

柏蔚山昨以招標形式售出最後一伙，為1座33及35樓B室複式戶，實用面積2331方呎，附78方呎平台，連兩個車位以8578萬元售出，實用呎價約3.68萬元。該公司下月計劃推出九龍廣東道單幢項目，提供不足100個一房至兩房單位。

其他樓盤成交方面，恒基地產(00012)昨以招標形式售出啟德天龍6座18樓A室，實用面積1085方呎，成交價3819萬元，呎價35198元。旺角利奧坊，首隔29樓頂層C室，實用面積282方呎，連36方呎平台及181方呎天台，成交價為760萬元。

會德豐地產等售出啟德MIAMI QUAY II第8座6樓頂層E室，實用面積494方呎，連397方呎天台，成交價為1360萬元，呎價27530元。

會計師公會倡企業制定減排目標

【大公報訊】香港會計師公會就恒生綜合大型股指數的105家成份股公司在氣候相關議題上進行調查。是次調查涵蓋有關上市公司的2024/25年報告。結果顯示，66%的受訪公司在一定程度上就範圍三排放(Scope III，其他間接排放)作出匯報。相比之下，香港交易所就上市公司的2023/24年報告分析中，只有50%的公司匯報範圍三的排放，反映越來越多大型企業正為即將正式實行的監管要求作好準備。

雖然62%的受訪公司設定了碳中和或淨零目標，但只有27%在其目標中全面納入範圍一、二和三的排放。此外，66%的受訪公司獲得排放數據的外部鑒證(對比香港會計師公會於2023年的調查，顯示只有41%大型企業取得ESG鑒證)，而為範圍三排放匯報取得鑒證的比率只有25%。

根據是次研究，公會建議企業應致力擴大有關氣候目標的工作，包括全面涵蓋範圍三的排

放，並對其選擇的溫室氣體減排標準提供清晰解釋，並考慮獲得外部鑒證，包括透過公認的框架(例如SBTi)及取得獨立外部鑒證。公司亦應設定實現碳中和或淨零排放的目標日期，及制訂實現相應中期目標的清晰路徑圖。

香港會計師公會會長歐振興表示，隨着《上市規則》最新修訂《企業管治守則》和《環境、社會及管治報告守則》，相信可以進一步推動企業為投資者和持份者提供更廣泛、更

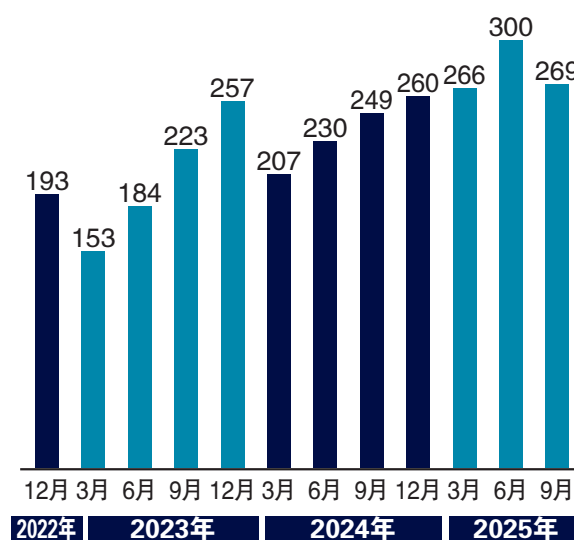


▲歐振興(中)表示，香港會計師公會將繼續倡導良好的企業管治和ESG的實踐和匯報。



▲買家積極吸納市區筍盤，九龍區住宅銀主盤按季大減約三成。

住宅銀主盤存量



買家積極吸納市區筍盤，九龍區住宅銀主盤按季大減約三成。

朗賢峯首宗見紅 兩房一年跌價60萬

【大公報訊】鷹君(00041)與港鐵(00066)合作的何文田站朗賢峯近月收樓，項目交樓質素備受關注之際，樓盤剛錄首宗二手餉讓成交，一個兩房單位以1010萬元沽出，一手原業主持貨一年賬面蝕逾60萬元。

消息透露，朗賢峯1座低層E室兩

房戶，實用面積482方呎，以1010萬元易手，實用呎價20954元。據了解，原業主於2024年10月以1070.6萬元向發展商購入單位，持貨僅一年即損手賣出，賬面虧蝕60.6萬元，期內貶值5.7%，若連同入市的基本使費，料至少實蝕約110萬元。

此外，利嘉閣地產高級經理鄧啟林表示，元朗峻巒2C期36A座高層A室套三房戶，實用面積839方呎，以798萬元沽出，實用呎價9511元，原業主於2018年8月以1197萬元一手買入單位，賬面蝕399萬元，單位7年貶值33.3%。

新地元朗橋頭圍商廈項目 4年未動工

【大公報訊】新地(00016)銳意在元朗橋頭圍打造天水圍「新界版apm」，但本港商業市道調整及市民消費模式轉變，該項目跟特區政府完成換地至今已4年多仍未見動工，業界相信發展商正待北部都會區有更清晰路向，以及謀劃更有價值用途元素，才落實相關發展。

該幅橋頭圍地皮佔地約10.7萬方呎，貼近屯馬綫天水圍站，毗鄰屏欣苑，以北一路之隔是天盛苑及嘉湖山

莊等住宅區。新地於2021年與政府達成換地協議作商業發展，補地價近20億元，並於2022年獲屋宇署批出建築圖則，興建一幢連3層地庫停車場在內的31層高商業大廈，可建樓面約85.62萬方呎，其中零售消費、食肆及娛樂的商場樓面佔約50萬方呎，佔比近60%，餘下是寫字樓樓面。

分析料改劃配合北都發展

新地曾在2023年指出，天水圍交通連繫港九、北都區、大灣區各城市，項目又處成熟住宅社區，寄望項目能為金融、物流、財富管理、風險管理服務等行業提供合適的辦公地方，以服務往返內地及本港兩地人才，亦為人口不斷急增的天水圍消費者，提供全天候消閒購物熱點，令天水圍成活力社區。新地當時預計項目2024年首季完成地基工程，並將於



▲新地的橋頭圍地已批建31層高商業大廈(上圖，電腦模擬圖)，不過至今仍未動工(右圖)。



2028至2029年落成。不過，據最近觀察，此地至今仍是空地。

本港近年商業市道疲弱，新地與恒基地產(00012)跟政府商討的洪水橋新發展區市中心4幅商業地皮原址換地幾近泡湯之下，使政府要重新檢討北都區以至全港的未來商業用地供應，並將上述4幅地的換地期限延後至今年12月，及研究洪水橋商業地加入住宅元素，甚或改作住宅發展。相信新地亦待有關檢討出籠才再作打算；況且，新地的九龍站上蓋商業發展、西九文娛區商業項目，以及旺角洗衣街商業地標項目，無論規模及價值均遠較橋頭圍項目重要，因此，暫時擱置是明智之舉。新地發言人表示，項目現時持續推進中，將在適當時機公布進展。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，商業市道疲弱，加上不少港人北上消費，本港零售市道經營艱難。另外，政府雖積極推展北部都會區，但一切仍未成形，無疑令發展商難以摸清未來路向。他相信，發展商與其急於建成商業項目，倒不如看清形勢，以及為項目增值，例如加入私人住宅發展元素、改為商住用途、加添學生宿舍或酒店等。

星展：港助力內地與中東金融聯通

【大公報訊】星展香港經濟研究部發表「全球資本新航道：海合會與亞洲的戰略交匯」，星展香港經濟研究部高級經濟學家謝家曦表示，隨着人民幣在跨境貿易結算中的使用日益增多，中東等國家發行人民幣離岸債券(點心債)的潛力正在提升。同時，香港憑藉其全球最大離岸人民幣資金池和成熟的金融基建，將持續發揮「超級聯繫人」的獨特作用，促進中國與海灣合作委員會(GCC)國家乃至全球的金融聯通。

數據顯示，2020至2024年間，香港與海灣合作委員會的商品貿易額增長55.4%，至2024年達170億美元。特區政府已在利雅得和迪拜設立經濟貿易辦事處，而香港交易所也宣布計劃在沙特阿拉伯設立辦事處。謝家曦指出，下一階段，香港資本市場可望在促進與中東日益增長的業務往來中發揮積極作用。

香港作為國際金融中心，擁有全球最大的離岸人民幣資金池，儘管近期規模略有波動，但其流動性充足、市場機制靈活，為人民幣債券發行和交易提供便利。謝家曦強調，香港通過「債券通」南向通等機制，能夠高效連接國際投資者與人民幣產品，降低發行難度，

提升市場活力。

人民幣國際化未來五年提速

星展香港首席中國/香港經濟學家紀沫指出，人民幣國際化正呈現兩大趨勢：一是人民幣計價範圍從石油拓展至鐵礦石等大宗商品及核心技術領域，形成更完整的人民幣生態系統；二是隨着中國企業加速「出海」，其對人民幣融資及跨境資金管理的需求上升，將進一步支撐離岸人民幣債券市場發展。她認為，未來五到十年，人民幣國際化進程有望顯著提速。



▲謝家曦(左一)表示，中東等國家發行人民幣離岸債券的潛力正在提升。右二為紀沫。