擎海Ⅱ首輪128伙沽清 套現近7億

新盤短暫回氣 本月成交仍有望破千宗

氣勢如虹

越秀地產（00123）油塘擎海Ⅱ延續Ⅰ期鋪鋪清氣勢，昨日首輪價單128伙再下一城，即日全數售罄，套現近7億元，多組大手客及向隅客掃貨，最大手客斥資1500萬元買入3伙收租。該盤系列連續4輪沽清，連同招標合共售出715伙，套現約41億元。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月新盤成交暫錄近980宗，較10月份全月下跌44%，不過，本月仍有機會超越千宗水平，可望延續4個月破千關紀錄。

大公報記者 梁穎賢

擎海Ⅱ昨日早上推出128伙價單進行首輪銷售，大手組別的A組優先揀樓，報到買家不乏Ⅰ期的向隅客。發展商表示，截至中午12時，A組可供選購的76伙，已售出73伙，套現逾4.04億元，市場反應熱烈。

B組緊接於下午2時至2時半報到，出席率不俗，大批準買家提早到場等候，排隊人龍繼續橫跨全層大堂，場面保持Ⅰ期3輪開賣時的熱鬧情況。發展商公布，128個單位即日搶清，套現近7億元。

上述128伙涵蓋81伙一房及47伙兩房，實用面積285至503方呎，折實售價395.01萬至766.01萬元，折實呎價13499至16182元，折實平均呎價14611元。該盤今日推出10伙三房戶招標，實用面積714至721方呎。

投資客掃3伙 涉1500萬

美聯物業高級董事布少明表示，該行促成擎海Ⅱ「1客3食」個案，一名本地客購入3伙一房戶作長線投資之用，涉資約1500萬元。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月於信和置業（00083）夥招商局置地（00978）合資的紅磡瑆海，以及擎海Ⅱ帶動之下，截至昨日暫錄近980宗成交，涉及成交金額108億元，比上月全月的1763宗及逾172億元，同步下挫44%及36%。價量齊跌主要受外圍波動及息口因素影響，導致本月下旬樓市突吹冷風，市場轉趨觀望，成交急劇萎縮。

本月表現最佳新盤為瑆海，據該盤成交紀錄冊顯示，截至昨日項目售出362伙，套現逾32.8億元，價量稱霸本月一手市場。至於毗鄰瑆海、由恒基地產（00012）牽頭的首岸2期，受惠於瑆海向隅客流入，期內暫售46伙，套現逾3.74億元，表現不俗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，截至前日，11月份一手成交暫錄逾830宗，全年逾1.7萬宗。環球股市波動，但香港物業仍是眾多投資產品中較為穩健的一種，只要發展商繼續合理開價，一手承接力仍然較二手樓優勝，加上在租金回報逾3厘及剛性需求的支持下，香港樓價相信只是短暫整固。

代理：樓市續由一手主導

展望整體樓市走勢，布少明指出，近期多個焦點一手新盤登場並錄得不俗銷情，帶動本月一手市場持續暢旺，預料全月將錄得約千宗成交。隨着市場購買力不斷釋放，預計年底前整體大市將維持由一手主導的格局，12月料錄約1200宗成交，同時帶動二手市場交投穩中向好。



擎海Ⅱ買家心聲

樓市料平穩 租金有上升空間



▲買家呂先生。 大公報記者梁穎賢攝

曾入票認購擎海Ⅰ的向隅客呂先生，今次再接再厲入票終得手，斥資約900萬元買入擎海Ⅱ兩個一房戶作投資收租。

他自言對九龍市區盤情有獨鍾，去年亦曾入市另一個九龍區新盤項目。他並預期樓市繼續平穩發展，租金續有上升空間。

◀越秀地產（香港）總經理李嘎（右）表示，擎海Ⅱ首輪128伙即日沽清。 受訪者供圖

物業註冊量破8萬宗 勢創五年高

市場暢旺

美聯物業據土地註冊處資料顯示，11月首26日整體物業註冊量錄5467宗，估計全月可望重上6000宗水平，將較10月5795宗按月回升。年內整體物業註冊量已達80138宗，與去年全年的80702宗相差不足600宗，超越去年水平指日可待，全年宗數勢創5年新高。

該行分析師岑頌謙表示，整體物業註冊量有望創5年新高，二手私人住宅市場是主要推動力之一。撇除二手公營房屋後，期內二手私人住宅註冊量共錄40994宗，較去年全年增加4.1%。今年佔比達51.2%，較去年全年約48.8%增加約2.4個百分點。

此外，中原地產區域營業經理王勤學表示，年尾屬傳統租賃淡季，但在外來人才持續來港帶動下，住宅租賃需求有增無減，推動租金穩步上升。元朗爾巒茵娜大道7座中層C室，實用面積506方呎，兩房間隔，新近獲北環線工程人員以月租1.7萬元承租，呎租33.6元創屋苑兩房單位新高。

港推動金融業升級 政策將密集落地

【大公報訊】記者敖敏輝佛山報道：第八屆粵港澳大灣區金融發展論壇昨日在佛山舉行，財經事務及庫務局副局長陳浩濂表示，圍繞鞏固提升國際金融中心地位，香港正全面推動實施兩大戰略轉變：從追求規模轉向功能的提升、從「金融的城市」走向「金融賦能的城市」。他強調「香港要做的，不只是把資金『引進來、轉出去』，更要讓每一分資金都落到產業升級的實處」。為推動兩大戰略轉變，香港將在四方面落地一系列務實舉措，今年至明年相關政策舉措將密集落地。

陳浩濂表示，香港將在深化離岸人民幣業務與跨境市場互聯互通、「金融+」賦能實體經濟與科創產業、綠色金融與數字金融雙輪驅動、完善跨境風險管理與民生金融服務等四方面，推動實現兩大戰略轉變。

在跨境互聯互通方面，金管局推出的「人民幣業務資金安排」總額度已擴大至5000億元人民幣，貸款年期延長至3年，直接支持大灣區及內地企業在貿易、日常營運及資本開支方面的中長期融資需求。目前，金管局旗下的迅清結算已引入港交所為策略股東，雙方正推進債務工具中央結算系統與存管及代理人系統的互聯，探索構建股票與債券資產的統一管理框架。

陳浩濂表示：「未來，國際投資者在香港將可實現『一個戶口、一籃子抵押品』，同時管理跨市場人民幣資產，大灣區跨境投融資的便利度也將邁上新台階。」

人民幣計價黃金期貨細節快公布

資本市場方面，今年首10月已有121隻新股在港上市，香港將繼續從制度與基建雙管齊下推動新股市場發展。上市融資以外，香港正致力於打造大灣區實體產業的「國際財資與供應鏈管理中心」。目前，特區政府已完成檢討企業財資中心的稅務寬減措施，並將於2027年上半年提交修訂條例草案，吸引更多大灣區龍頭企業在港設立企業財資中心。

在黃金與大宗商品領域，香港正進行全鏈條戰略布局。陳浩濂表示，香港正全速推進2028年內將黃金倉儲容量拓展至超越2000噸的目標，明年首季正式啟用「香港黃金中央清算系統」，並於今年內公布以人民幣計價、實物交收的黃金期貨合約細節。

綠色與數字金融也將同步加碼。陳浩濂透露，港交所Core Climate碳平台已完成跨境綠證、碳排放配額結算試點，代幣化債券發行實現恆常化，虛擬資產發牌制度與代幣化投資產品監管框架正在完善。

另外，與會嘉賓圍繞大灣區金融互聯互通建言獻策。中國人民銀行原副行長李東榮表示，大灣區人員跨境流動頻繁，港澳居民在內地、內地居民赴港澳的開戶、支付、養老、置業、保險、財富管理等民生金融需求旺盛。他建議，要聚焦灣區居民急難愁盼，豐富跨境養老、跨境理財、跨境保險產品供給，健全跨境金融消費者權益保護機制，把互聯互通改革紅利落到居民身上。



▲粵港澳大灣區金融發展論壇上，與會嘉賓圍繞大灣區金融高質量發展、助力金融強國建設建言獻策。 大公報記者敖敏輝攝



▲陳浩濂表示，香港要讓每一分資金都落到產業升級的實處。 大公報記者敖敏輝攝

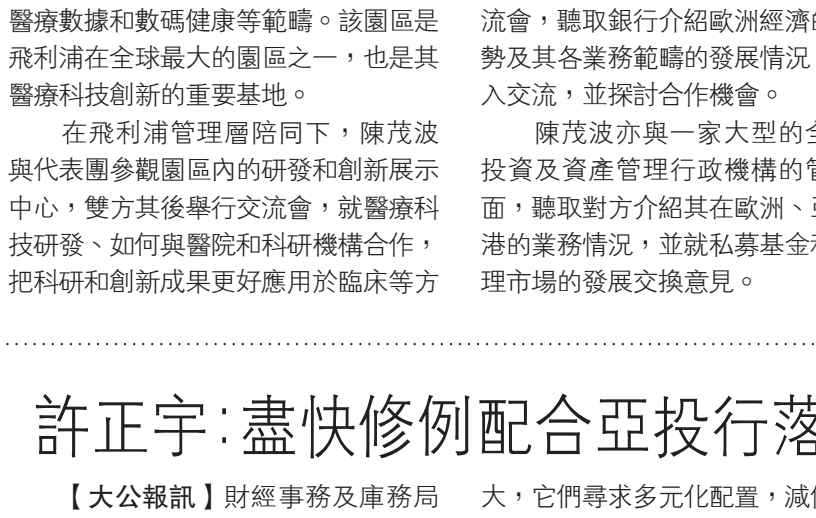
專家：增流動性 助力A股健康成長

【大公報訊】記者敖敏輝佛山報道：在粵港澳大灣區金融發展論壇上，中國人民大學原副校長、中國人民大學國家金融研究院院長吳曉求結合近日國務院常務會議對資本市場的部署，提出穩定資本市場預期是政策發力重點，要釐清資本市場戰略定位，用好「國家隊」、股份回購等工具，深化制度改革、提高違法成本，推動市場實現長期平穩健康發展。

吳曉求表示，國務院常務會議提出實施好存量政策，謀劃出台增量政策。在他看來，增量政策其中一個重要指向是市場流動性。「A股100多萬億元的市值，每日一萬多億元的流動性是不夠的，很難推動市場健康成長。所以我相信，接下來在增加流動性方面，會有一些增量政策。」

「國家隊」立足長期穩定職能

談到「國家隊」的功能定位，吳曉求提出，「國家隊」資金是市場的穩定器，不應短期獲利後就退出，否則反而容易加劇市場波動。因此，「國家隊」要立足長期穩定市場的職能，發揮「壓艙石」作用，給市場帶來穩定預期。同時，社保、養老金、保險資金等是市場需要的耐心資本，但現有考核機制制約其長期投資行為。應當改革考核評價體系，拉長考核周期，適配長期資金的投資屬性，引導中長期資金真正「長錢長投」。



◀陳茂波（左三）和代表團成員在阿姆斯特丹參觀飛利浦埃因霍溫—貝斯特創新中心。 政府新聞處

陳茂波參觀荷蘭科企 促進加強合作

【大公報訊】財政司司長陳茂波與香港經貿和創科代表團繼續在荷蘭訪問，推動香港與荷蘭在金融服務和創新科技等領域的進一步合作。

陳茂波率領代表團前往埃因霍溫（Eindhoven），參觀荷蘭主要醫療科技企業飛利浦位於貝斯特的研發園區。飛利浦的業務涵蓋診斷影像、影像導航治療、人工智能病情監測與治療，以及醫療數據和數碼健康等範疇。該園區是飛利浦在全球最大的園區之一，也是其醫療科技創新的重要基地。

在飛利浦管理層陪同下，陳茂波與代表團參觀園區內的研發和創新展示中心，雙方其後舉行交流會，就醫療科技研發、如何與醫院和科研機構合作，把科研和創新成果更好應用於臨床等方面深入交換意見。陳茂波歡迎飛利浦加大在港的科研和創新投入，加強與香港研發機構與大學的合作，共同推動醫療科技的創新和成果轉化，讓更多病患者受惠。

鼓勵資管業借港拓亞洲業務

除飛利浦外，陳茂波與代表團亦出席由荷蘭一家主要銀行舉辦的午餐交流會，聽取銀行介紹歐洲經濟的最新形勢及其各業務範疇的發展情況，彼此深入交流，並探討合作機會。

陳茂波亦與一家大型的全球另類投資及資產管理行政機構的管理層會面，聽取對方介紹其在歐洲、亞洲和香港的業務情況，並就私募基金和資產管理市場的發展交換意見。

招標公告
港芯國際科技有限公司
建立半導體記憶體模組及存儲裝置的智能生產線的技術顧問服務

港芯國際科技有限公司現就上述服務進行招標，誠邀符合資格的服務供應商參與投標。有意投標者請於即日起，電郵至benson@hkiciel.com索取招標文件。請於電郵標題註明「有意投標建立半導體記憶體模組及存儲裝置的智能生產線的技術顧問服務」，並附上公司名片。投標者須於**2026年11月30日（星期一）中午12時前**，按招標文件所列要求填妥並遞交標書。逾期遞交的標書將不獲受理。

港芯國際科技有限公司
2026年11月25日

許正宇：盡快修例配合亞投行落戶

【大公報訊】財經事務及庫務局局長許正宇昨日在電台節目表示，亞投行選擇在香港設立辦公室，舉措重要、意義很大，雖然亞投行在阿聯酋首都阿布扎比設有辦公室，但性質不同，強調香港辦公室的境外功能比較齊全。

許正宇表示，亞投行本身在香港使用很多金融服務，其與商業銀行的考慮並非完全一樣，更願意就長期策略性的基建項目向不同地方借錢。隨着亞投行落戶香港，整個銀行和金融市場更為豐富，對於輻射亞洲和「一帶一路」地區有很大引領作用。當局正與亞投行商討細節，牽涉法律修訂，給予特別權利，讓亞投行作為多邊組織落戶香港，期望盡快完成修例。

另外，許正宇早前訪問歐洲，他指當地不同機構對香港興趣比想像中大，它們尋求多元化配置，減低對單一市場的依賴，香港可發揮金融及專業服務優勢，協助歐洲企業在港上市融資及開拓亞洲市場，亦吸引歐洲企業參與本地及大灣區發展。

股票T+1結算後年底前落實

針對黃金中央清算及結算系統，許正宇表示，年底前行業協會將落地、港交所會公布人民幣黃金期貨詳情，明年第一季結算公司亦會正式落地。

對於股票現貨市場結算周期縮短至T+1，許正宇表示，方向是2028年底或下半年落實，這段時間要讓市場適應和過渡。他又表示，本港是亞洲第一個金融中心，承諾於不遲於2028年要求大型的上市公司和金融機構，須符合全球綠色披露準則。

責任編輯：陳少文