

一手二手樓市元旦假期齊旺場

踏入2023年，利好消息不斷出現，特區政府進一步放寬防疫措施，以及香港與內地復常通關在即，有利刺激本港經濟重回正軌，可望帶動資金流入樓市，準買家也加快入市步伐。二手樓市交投於元旦長周末三日假期明顯回升，新盤銷情亦同樣不俗。據中原地產統計，十大指標屋苑於元旦3天假期合共錄約31宗成交，為2011年後新年長假期成交新高。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，內地與香港復常通關、防疫措施放寬，美國或放慢加息等利好消息，樓市現報復式反彈，加上早前樓價已錄得一定跌幅，買家趁農曆新年樓價反彈前加快入市步伐，業主只要比樓價高位低15%至20%放售即可獲承接，料樓市出現小陽春。

復常通關在即 買家趕入市

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦表示，近期特區政府公布取消大部分的防疫措施，並將於1月8日實施首階段復常通關，為市場帶來極利好

消息，有助經濟進一步恢復，刺激樓市氣氛，增強買家入市信心。儘管農曆新年臨近，息口仍有上升趨勢，但市場一般憧憬恢復正常通關將為交投及樓價帶來正面刺激作用，加上樓價由去年高位回落約15%，故有不少準買家趁復常通關前作最後衝刺，積極加快於二手市場「尋寶」，帶動剛過去的周末二手交投。

據美聯物業分行統計，2023年元旦周末兩日，10大二手指標屋苑錄得約29宗買賣成交，創出去年4月中以來的37個周末新高，並按周續升約61.1%，連升3個周末。以元旦一連三天長周末計算，10大屋苑則錄得約34宗買賣。另外，若按15大屋苑計算，周末兩天則錄得約36宗買賣成交，按周升50%，元旦三日計則錄得約42宗買賣。布少明



◆憧憬香港與內地復常通關在即，本港經濟重回正軌，不少準買家加快入市步伐，趕在復常通關前買樓。

資料圖片認為，樓市最壞時刻過去，並將出現「大陽春」，首季一二手交投將齊升，樓價亦會回升。

根據香港置業旗下分行統計亦顯示，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於元旦長周末三日合共錄24宗成交，單計本周末兩日則錄20宗成交，與上周末16宗比較，按周升約25%，創自去年4月中的周末後的逾8個月新高。本周末十大指標屋苑中多達9個屋苑錄得成交，當中以美孚新邨表現最為活躍，錄得6宗成交。港置行政總裁馬泰陽表示，由於近期未有大型新盤開售，並以貨尾盤為主，故刺激買家回流二手市場，帶動屋苑成交量上升；加上有不少準買家認為樓市低位已過，反彈在即，故加快入市步伐，預料今年首季提早迎來升市。

綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末日(12月31日至1月1日)十

大指標屋苑錄得23宗二手成交個案，較對上周末(12月24日至12月25日)的12宗按周大增92%，為去年4月下旬37周以來新高，並為期內首度突破二十宗以上水平；而元旦3天假期(12月31日至1月2日)十大指標屋苑則合共錄得28宗買賣，較對上一周4天聖誕假的21宗更多出33%。

全港新盤三日長假沽32伙

一手新盤成交方面，元旦長假期三日共售出32伙，其中恒基地產旗下粉嶺 ONE INNOVALE-Cabanna 佔16伙。新地旗下已屆現樓的元朗 Grand YOHO 第二期落實本周五發售10伙，涵蓋兩房及三房間隔，實用面積524至634方呎，折實價874.16萬至1,159.44萬元，折實呎價16,682至21,917元，部分單位另享有樓價1%至3%的現金回贈。

美聯信心指數按周升逾一成

香港文匯報訊 樓市整體銷情回暖，市民入市意慾回升，「美聯信心指數」最新報61.8點，按周升11.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本港防疫措施一再放寬，撤銷大部份社交距離措施，而內地與香港復常通關在即，業主信心持續增加，減價盤減少，令信心指數上升；雖然最新信心指數升穿平均值，但部分買家入市仍然審慎。若未來信心指數持續於平均值之上，料樓價跌幅將有機會逐步收窄。

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的三個區分別是馬鞍山、荃灣、四小龍/荔枝角。若以單位面積劃分，減價盤比率首3位排名連續6星期維持不變，減價盤比率最多的是實用面積約431至約752平方呎的B類單位；其次是實用面積約430平方呎或以下的A類單位；緊隨其後的是實用面積介乎約753至約1,075平方呎的C類單位。

太古城兩房967萬易手

市場交投反映不少有實力買家入市中小型單位，美聯物業太古城金閣分行(2)首席助理席董事范浩銘表示，踏入2023年元旦首天，該行即促成太古城首宗成交，一個603呎呎戶獲外區客斥967萬元承接，並低於千元，但是1990年貨已經大幅升值近6.6倍。

該行剛成交的太古城海星閣低層H室單位，實用面積約為603呎，建築面積約為700呎，兩房間隔，原業主早年持有物業，叫價約1,000萬元，且獲外區用家垂青，議價後，並於2023年元旦日以967萬元成交，折合實用呎價約為16,036元，建築呎價約為13,814元。原業主是次轉手賬面獲利約839萬元，物業大幅升值約655%。

樓價方面，「美聯樓價指數」最新報146.04點，按周跌0.19%，連跌29星期，見約5年半新低；而2022年全年跌14.9%。若按3區劃分，「美聯樓價指數」2022年跌14.57%。「美聯九龍樓價指數」全年跌14.68%。「美聯新界樓價指數」全年跌15.18%，跌幅為3區最大。

城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請 進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)會就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱-

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引」根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網頁，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途 / 發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/K5/855	九龍長沙灣長沙灣道 924-926 號	擬議略為放寬地積比率限制，以作修訂的辦公室用途	申請人呈交進一步資料，包括回應部門的意見，並提供排污影響評估、經修訂的交通影響評估及立視圖、經修訂的規劃綱領、經修訂的綠化空間計算，以及建議通風位置的示意圖。	2023年1月10日
A/K5/856	九龍長沙灣長沙灣道 916-922 號	擬議略為放寬地積比率限制，以作修訂的辦公室用途	申請人呈交進一步資料，包括回應部門的意見，並提供排污影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的樓宇平面圖及立視圖、經修訂的規劃綱領、經修訂的綠化空間計算，以及建議通風位置的示意圖。	2023年1月10日
A/TM/578	新界屯門掃管笏丈量約份第374約地段第491號(部分)、第492號(部分)、第495號餘段(部分)、第498號餘段、第500號(部分)、第501號(部分)、第502號餘段(部分)、第503號及第717號餘段及毗連政府土地	擬議社會福利設施(安老院舍)及公眾休憩用地	申請人提交進一步資料，包括回應部門及公眾人士的意見、經修訂的樓宇平面圖及截視圖、經修訂的環境評估、經修訂的交通影響評估、以及排污影響評估及概念性園境設計圖的替換圖。	2023年1月10日
A/YL-ST/618	元朗新田丈量約份第96約的政府土地	擬議公用事業設施裝置和相關填土及挖土工程	申請人回應環境保護署及規劃署的意見，提交一份經修訂的岩土規劃檢討報告，並澄清向申請地點供電的目的。	2023年1月26日

城市規劃委員會

2023年1月3日

投資理財

把握人民幣保單「雙重機遇」

基金投資

近期因美元強勢導致各國貨幣匯價下跌，對於此情況，銀保監會指內地經濟韌性強、潛力足、反彈能力強，儘管短期內有一些不穩定因素影響，但人民幣的市場地位不會改變，人民幣長期走強的趨勢亦不會改變。



此話一出，提振人民幣未來走勢，而人民幣需求近年漸升，市場上人民幣計價的儲蓄保險種類亦越來越多，如果看好好長遠內地經濟發展，認為人民幣未來有升值潛力的話，投保人民幣儲蓄保險或有「額外收穫」。因此，本欄今次和讀者們分享有關人民幣保單的優勢，藉此希望有助讀者們了解人民幣的潛力，達至穩健儲蓄目標，輕易掌握雙重機遇。人民幣年內偏弱的局面始於貨幣政策差異擴大，美聯儲以近年最急速的行動上調利率，帶動利率及息差上升，包括人民幣在內的非美貨幣受壓。然而，由於預期美聯儲將會開始放慢加息步伐，中美間的利差及息差收窄，令人民幣出現反彈契機。

人幣需求預期擴大

成員國包括中國在內的區域全面經濟夥伴關係協定(RCEP)於2022年1月正式生效，協定將有力拉動區域內貿易投資增長，提升區域內整體營商環境，穩固區域產業鏈供應鏈，相信會有助紓緩出口放緩的情況。

而內地作為區內最大的經濟體，預期以人民幣作為區內交易媒介將更為便利，所以相信不論是協定生效前後，預期人民幣需求將會持續增加。

人民幣數字化領先全球，不但能簡化整個交易程序，更能保證交易的合法性，同時亦能追蹤貨幣的使用路徑，符合各國於反洗黑錢的法例要求。由於現時人民幣在國際貿易的舞台漸趨活躍，以更為便捷的數字人民幣交易將有效進一步帶動需求，對匯率呈積極作用。

收息一族穩健之選

不管長線、中線或短線的保險產品均有提供人民幣貨幣的選項。短期人民幣儲蓄保險的供款期一般為1至3年，保單的保障期大約3至8年，而市面上不少人民幣產品提供可觀的保證回報，對於收息一族來說也是穩健之選。由於內地積極的經濟政策及人民幣國際認受性越來越高，從中長線投資者角度來看，均有利人民幣相關投資產品，包括人民幣保險產品，也是投資者的理想選擇之一。面對人民幣會否進一步升值，大家在這段時期搶佔先機，讓大家賺取利息及差價。

保單紅利知多點



具備儲蓄成分的保險產品十分常見，例如有

分紅成分的人壽保單。分紅保單的回報一般分為保證利益及非保證利益(即紅利)兩部分。有些保險中介人銷售分紅保單時，可能會以高回報作賣點，惟相關回報並非全部保證，因此了解保單紅利最終能否實現及能實現多少，才是重點所在。

留意分紅實現率四大要點

透過「分紅實現率」能了解保險公司過往派發紅利的表現。愈接近100%的比率表示保險公司愈接近達到銷售時預期的紅利，反之亦然。消費者可瀏覽保監局網頁的「保險公司分紅實現率的網站列表」查閱有關實現率。參閱分紅實現率時，還要注意以下幾點：

- 1. 特別留意長期的分紅實現率**
分紅保單屬長期性質，一般而言，保單初期的預期紅利較少，保險公司相對容易做到接近100%的實現率。而愈到保單的後期，紅利金額一般會愈大，所以保單年度較後的比

- 2. 不同類型的分紅實現率**
紅利有不同的種類，例如周年紅利、復歸紅利及終期紅利，保險公司會分別披露不同種類的分紅實現率。如果分紅保單派發多於一種紅利，消費者可以查看利益說明文件了解各種紅利的佔比，例如若復歸紅利的佔比較高，那有關的實現率便更加重要。

- 3. 新產品沒有或只有很短期的分紅實現率**
保險公司一般在產品推出一年後才刊登分紅實現率，假如相關分紅保單屬新產品或新系列，沒有或只有很短年期的分紅實現率，則未必具參考意義。消費者可查閱保險公司其他特點相似的分紅產品的實現率，了解保險公司實現紅利的往績表現。

- 4. 過往表現並非未來表現的指標**
消費者購買保單時，不應以分紅實現率作為唯一考慮，因為這是保險公司過去的表现，不代表是將來派發紅利的指標。作出決定前，應同時考慮其他重要因素，例如產品是否適合你、自己的負擔能力、產品的主要特點及風險等。

城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱-

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2F)條，任何人可就有關申請向城市規劃委員會(下稱「委員會」)提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引」根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

按照條例第16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網頁，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/NE-KLH/619	新界大埔大窩村丈量約份第9約的政府土地	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2023年1月10日
A/NE-LT/748	大埔林村新村丈量約份第19約地段第1115號C分段餘段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2023年1月10日
A/YL-KTN/876	新界元朗錦田達吉鄉丈量約份第107約地段第913號餘段(部分)及第920號餘段	擬議臨時食肆(餐廳及戶外座位區)(為期3年)及填土工程	2023年1月10日
A/YL-KTN/877	新界元朗錦田丈量約份第107約地段第1467號(部分)及第1485號(部分)	臨時康體文娛場所(休閒農莊)連附屬設施(為期5年)及填土工程	2023年1月10日
A/YL-KTN/878	新界元朗錦田錦田路丈量約份第109約地段第283號A分段餘段(部分)	臨時商店及服務行業業(商店以銷售汽車零件、建築材料及便利店)(為期5年)	2023年1月10日
A/H8/436	香港北角(東)渡輪碼頭上層商舖A及地下商舖C、D及E	擬議辦公室	2023年1月26日

城市規劃委員會

2023年1月3日