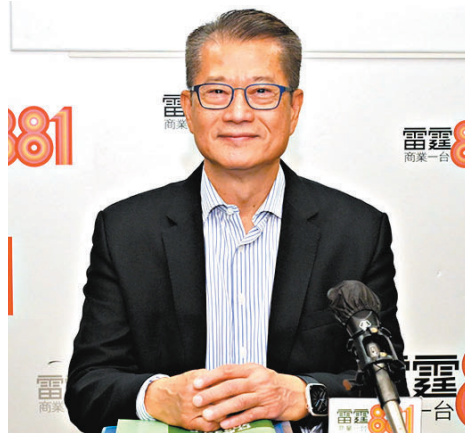


陳茂波：陸續有企業回港發展 優勢產業要做大做強



財政司司長陳茂波認為，「拚經濟、謀發展」是香港社會當前最主流的民意和最廣泛的共識。

香港文匯報訊（記者 周紹基）香港特區政府財政司司長陳茂波昨在一個電台節目表示，疫情期間尤其是去年上半年，區域總部公司從香港移出去的情況較明顯，因為當時出入境本港受到很大限制，做不到生意，但後來才發現香港的好處。例如投資方面，資金在外面可選擇的項目不多，最終依然調回香港，陸續有企業已經返回香港發展。本港資金、人才自由進出，環境生態蓬勃，本港安全、生活多姿多彩，有50多間高水平國際學校，是很多外國行政人員理想的生活地方，有信心公司自然會回來。

三季度 GDP 增速或較預期慢

新一份施政報告以「拚經濟謀發展 惠民生活幸福」為主軸，陳茂波昨日發表網誌指出，「拚經濟、謀發展」是香港社會當前最主流的民意和最廣泛的共識。本

港經濟自今年起穩步復甦，然而地緣政治緊張局勢加劇、金融偏緊狀況可能維持更長時間，這持續困難的外圍環境無可避免會令本港經濟繼續受壓。本周特區政府將公布第三季本地生產總值的預先估計數字，雖然是繼續增長，但增長速度則較預期緩慢。

他說，香港作為細小、外向、全開放型的經濟體，無可避免會繼續受多方面的外圍因素所影響，但只要準確把握世界大勢，鞏固並善用好自身強項，把優勢產業做大做強，並聚焦培育具潛力的新產業，定能為香港提供持續的增長動能，加速邁向高質量發展，並更好應對經濟波動的挑戰。

陳茂波指，施政報告為香港的短、中、長期發展注入更大動能，提出以產業導向為驅動力，加速多個優勢範疇的發展並發掘新的增長點，涵蓋創新科技、生命健康和醫藥研發、文化創意、中醫藥和新能源交通等，透過

政策和資源的支持，建立更蓬勃、更具規模的產業體系，讓本港經濟發展更有活力、結構更多元。他希望在現有優勢基礎上，透過政策和資源的支持，建立更蓬勃、更具規模的產業體系，讓本港經濟發展更有活力、結構更多元。

除產業導向的發展方向，亦要繼續加強搶企業、搶人才、搶資本。人才方面，政府會擴大「高才通」的合資格大學名單，並把政府資助專上院校非本地學生的限額提升一倍，吸引更多海內外高材生來港升學，同時提出便利在港工作的試驗計劃，增加他們畢業後留港發展的機會。而土地和基建發展也需要跟得到位。陳茂波將領導新成立的「大型發展項目融資委員會」，研究及審視各種可行的融資方案，包括善用市場力量，積極市場資金的參與，確保推進項目時財政的可持續性。

新盤提速搶客 減辣後首周末成交淡靜

財爺：樓市有序調整 市場調節為宜

施政報告宣布樓市「減辣」後首個周末，雖然有不少準買家四出睇樓覓「筍盤」，惟新盤亦即時提速搶客，搶去市場購買力，令二手交投未見明顯回升，反倒更顯冷清。各代理統計，剛過去周末（10月28至29日）十大屋苑買賣交投悉數為單位數，市場不少個案是減價或蝕讓成交。財政司司長陳茂波指出，目前樓價有秩序調整、從高位下滑，相信價格由市場調節較為合適。

◆香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，施政報告為樓市「減辣」，不但3大辣招同時寬減，而且提出「先免後徵」吸引專才入市，樓市重拾動力，帶動施政報告後首周末二手樓樓氣氛不俗。惟部分屋苑筍盤被消化，而且新盤受惠施政報告減辣措施，多個一手盤隨即提速起動，隨着更多一手盤低價推售，將吸納市場釋放的購買力，搶佔二手客源。

中原：部分購買力流向一手

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦認同樓市「減辣」屬正面訊息，市場氣氛有所好轉，睇樓量亦明顯增加。他指，整體成交雖未見急增，但筍盤仍具承接力，加上減辣後新盤積極起動，部分購買力流向一手，令十大屋苑成交回落。

美聯十大屋苑周末錄7宗成交，較上周少3宗；中原錄6宗成交，較上周少4宗；香港置業錄3宗成交，較上周少2宗。至於利嘉閣成績最好，但亦僅9宗成交，較上周末微增1宗。

與此同時，二手繼續錄得蝕讓及劈價成交，反映樓市信心仍未完全恢復。美聯黃錦瀚透露，昨錄沙田第一城34座高層C室成交，面積707方呎，以898萬元沽出。原業主於2019年4月以1,138萬元購入上址，為屋苑有紀錄以來同類型單位最高造價，現則賬面損手達240萬元離場，單位貶值逾21%。

SEA TO SKY 兩年蝕逾470萬

另一方面，美聯謝建業稱，日出康城半新盤SEA TO SKY第3座高層A室海景戶，面積1,054方呎，早前以1,980萬元放盤，因應施政報告將額印稅SSD鬆綁「三年變二年」，減價至1,600萬元沽出，期間累減380萬元或19%。原業主2021年以1,979.7萬元一手購入，持貨兩年剛過新額印SSD鬆綁期，賬面蝕約380萬元或19%。若連使費及稅項計，估計實蝕逾470萬元或24%。

中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，荃灣尚翠苑B座中層12室，面積438方呎，原業主今年7月於居二市場開價550萬元，其後多次調整叫價，施政報告前夕市場觀望氣氛濃厚，業主兩度降價減至468萬元。原業主認為施政報告「減辣」力度不足而睇淡後市，適逢有買家帶票議價，終以462萬元成交，呎價10,548元，樓價及呎價均創屋苑今年新低。

中原地產分行經理張志豪表示，買賣雙方對後市看法各異，買家認為施政報告對入市未有太大幫助，放盤要「筍」才作考慮，業主則恐額外印花稅（SSD）限售期縮短至兩年，市場有更多供應，會進一步拖低樓價，故部分業主調整心態及主動降價，務求吸引客人睇樓及還價。荃灣愉景新城剛錄施政報告後首宗成交，單位為12座高層F室，面積650方呎，9月初放盤價為1,020萬元，本月兩次減價，最新叫價934萬元，終以908萬元獲承接，累減112萬元或11%。上一宗同類成交為1座中層E室，7月以935萬元沽出，今番新成交屬高層，造價反而較中層戶平27萬元。

財爺稱現時樓價仍然是貴

樓市自上周三（25日）「減辣」後已調低部分稅率，惟交投未見明顯增加。財政司司長陳茂波指，本港樓價在兩年間跌約17%，但交投量仍較低，未見市場出現恐慌，認為「目前樓價有秩序調整、從高位下滑」，青年較易置業，市民較易換樓。他強調，只要樓價調整不造成金融安全隱患、銀行體系危險和信心危機，相信價格由市場調節較為合適。他坦言「現時樓價仍然是貴」，對大部分人來說仍難以負擔，所以政府會繼續維持資助房屋供應量。

陳茂波又指不擔心樓市調節會影響政府土地收入，稱土地收入是按市場招標，形容是「隨行就市」，彈性很大。過往市場波動期間都曾出現流標，可以重新拍賣或改為興建資助房屋，政府會持續穩定推出土地。



◆沙田第一城有曾創新高造價單位賬面損手240萬元易手。

資料圖片

查詢人數增 啟德海灣加價加推



◆準買家於周日排隊參觀啟德海灣示範單位。

香港文匯報記者曾業俊 攝

香港文匯報訊（記者 曾業俊）施政報告宣布為樓市「減辣」後，地產業界反應正面。由嘉華國際、會德豐地產及中國海外發展的啟德新盤啟德海灣第1期昨日亦趁機加推2號價單，涉118伙，折實平均呎價20,988元，較首批208伙的折實平均呎價19,798元提價達6%。嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，項目累積逾1萬人次參觀，而查詢客比參觀人次更多，大部分準買家都關心施政報告的「減辣」措施可以為他們慳幾多稅，相信樓市會漸入佳景。

涉及118伙 一房589萬入場

溫偉明表示，市場對項目反應熱烈，截至昨午3時已收逾1,000票認購登記，有三至四成為內地客，累積逾1

萬人次參觀，「人流一批一批咁嚟」。他又指，項目每日參觀人次都陸續增加，市場正面氣氛比之前濃厚，但相信市場仍需時間消化貨量。

今次2號價單涉及118伙，包括28伙一房單位、83伙兩房單位及7伙三房單位，面積305至586方呎，扣除最高20%折扣及提前付清樓價3%現金回贈後，折實價589.37萬至1,546.08萬元，折實平均呎價20,988元。最低售價的一房及兩房單位為第2A座1樓H室及第2A座1樓F室，同樣配開放式廚房，面積305及427方呎，折實價589.37萬及791.13萬元，折實呎價19,324及18,528元。

溫偉明稱，由於不少準買家都表示有意認購兩房連儲物室單位，所以今次特意加推更多相關單位。而項目暫時只推出兩張價單先應付目前需求，會密切留意收票情況，若情況理想則考慮再加推。他預料項目將於本周開售，最快今明兩日內公布銷售安排。

周末一手成交37宗增1.2倍

事實上，施政報告公布「減辣」後的首個周末，新盤交投明顯逐步回升，擺脫近期日均個位數成交的慘淡。一手市場剛過去周六、日（28至29日）共錄約37宗成交，對比上周（21至22日）的17宗，大增約20宗或1.2倍。當中，由路勁、平安不動產及港鐵合作發展的港鐵黃竹坑站上蓋港島南岸一期首環昨錄11宗成交，分別8伙開放式及3伙兩房單位，成交總額逾1億元。

零售逐步復甦 核心區舖空置率改善

各大主要購物區預測空置率

地區	今年第一季	今年第三季	明年第一季預測
銅鑼灣	12.4%	11.6%	10.5%-11.5%
尖沙咀	16.0%	13.1%	12%-13%
中環	10.4%	11.8%	11%-11.5%
旺角	6.5%	6.9%	6%-6.5%
元朗	5.0%	5.2%	5.5%-6.5%
上水	6.4%	7.5%	7%-7.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

香港文匯報訊 隨着本港零售業銷貨額逐步回升，行業重回擴張，美聯工商舖資料研究部最新公布數據顯示，今年第三季四核心區（銅鑼灣、尖沙咀、中環及旺角）街舖空置率由今年第一季的10%回落至9.7%。該行預計零售業復甦勢頭持續下，明年第一季核心區街舖空置率將可回落至9%至9.5%水平，惟受港人北上深圳消費等影響，新界區民生區街舖空置率將升。

新界民生區空置率上升

是次統計涵蓋241條街道共10,903間街舖（四核心區佔7,476間；元朗佔2,625間；上水佔802間）。今年第三季四核心區共錄727間吉舖，較今年首季減少19間，空置率半年間由10.0%回

落至9.7%。然而，民生區空置率則見上升，元朗及上水空置率分別由今年首季的5.0%及6.4%上升至新近的5.2%及7.5%。

美聯旺舖董事梁國文指，數據可反映出香港特區政府第三度派發消費券、內地恢復外國旅行團以及今年本港零售數據改善後的舖市表現。

半年間，四核心區中與零售相關行業的店舖數量均見增加。其中，藥物/醫療健康用品、衣服/鞋履/皮具、鐘錶/珠寶首飾/名貴裝飾物及化妝品/個人護理相關行業的店舖數量最新合共錄得1,362間，較第一季增加58間，集中在主打旅客消費的區域。尖沙咀及銅鑼灣區分別396間及283間，較第一季增加43間及18間，帶動這

兩區街舖空置率由第一季的16.0%及12.4%跌至最新的13.1%及11.6%。

核心區舖租今年料升10%

展望後市，梁國文指出，由於零售業復甦的勢頭可望持續，預料核心區街舖空置率明年第一季將回落至9%至9.5%水平。不過，新界區不少新住宅落成，帶來不少舖面供應，加上周末有不少港人到深圳消費，預料區內民生區舖位最受影響，元朗區街舖空置率將升至5.5%至6.5%，上水區則在7%至7.5%徘徊。租金方面，由於整體商戶有擴充意慾，預料核心區及民生區舖位租金今年將分別升5%至10%及5%以內。