

外圍與息口「變幻莫測」 發展商買家齊觀望財政預算案 美聯倡恢復物業成交後才付印花稅

蛇年港股已見波動，港樓又如何？美聯集團創辦人、主席及執行董事黃建業認為2025蛇年「變幻莫測，無從捉摸」。一方面，樓市已「全面撤辣」並持續引入專才，為本港帶來新的置業需求。然而，中美關係、關稅及息口等外圍因素一直高度不穩定，拖累經濟並影響樓市表現，導致傳統農曆年後的「小陽春」仍未出現，新盤及二手交投暫未顯著上升。市場正觀望財政預算案推出新的提振經濟及樓市措施，相信發展商及買家都會謀定後動，料「小陽春」或延遲到財案公布後，亦即3月才會出現。 ●香港文匯報記者 曾業俊



●美聯集團主席黃建業(後排中)指出，市場正觀望財政預算案推出新的提振經濟及樓市措施，相信發展商及買家都會謀定後動。

美聯集團暨美聯工商舖昨日舉行新春團拜，黃建業預期，受惠於經濟復甦及內地人來港定居、投資及升學，相信物業交投仍有上升空間，惟升幅有限。預計今年整體物業成交量可達7.1萬伙，按年升約3.6%；整體物業成交金額則錄約5,550億元，按年升近3.3%。他亦相信，樓價已經見底，有望於年內回穩，即使再跌幅度亦有限，回升則視乎經濟前景。

建議放寬投資移民物業門檻
為吸納資金來港置業定居，並增強內部需求，黃建業期望政府在財政預算案拆鬆綁，建議全面放寬投資移民至任何樓價的物業，樓價全數計入投資額，鼓勵買樓可以移民。由於短期供應仍多，相信放寬投資移民不會大幅刺激樓價上升，極其量穩住樓價及成交，幫助消化供應並為庫房帶來收入。另外，建議恢復以往印花稅於入伙或交易完成後才需繳付，讓置業人士可減輕首期資金壓力。即使因為各種原因導致相關交易最終未能完成，買家亦不必因為已繳印花稅而承受損失。由於現時物業交投活動極少，相信放寬不會導致炒風。

調查：市民入市意欲稍跌
美聯副主席黃靜怡稱，集團本周透

過社交媒體進行「港人置業意向調查」，共收回逾200份有效問卷。其中，61.5%受訪者認為樓價平穩或上升，但較去年同期調查的75.8%下跌14.3個百分點，可見部分市民轉為看淡短線樓價走勢；而81.5%受訪者認為未來6個月租金將平穩或續上升，較去年同期的58.6%高出22.9個百分點。至於市民入市意欲，45.4%受訪者表示有意於未來6個月入市，低於去年同期的46.4%，反映外圍及經濟環境變化劇烈，令市民入市意欲未有因撤辣及減息而持續回升，建議財政預算案加強振興經濟及樓市，增強市民入市信心。

黃建業指出，面對變幻莫測的商業環境，美聯推出5招重組，包括提拔年輕管理層、採用精英制、突破原有的地產代理生產圈、加大網上投資活動，成功吸納55萬名客戶，加上減少開銷，成功令集團在去年扭虧為盈。若今年經濟好轉，集團會稍微擴充人手及舖位，但目前仍主力發展網上業務。

工商舖料「最壞時刻已過」
銳聯控股執行董事黃耀銘也相信，本港工商舖「最壞時刻已過」，料2025年整體交投量會較2024年升約20%，達約4,200宗，重返2022至2023年的水平。

觀塘 Bal Residence 重推31伙 最多劈價8.5%



●麗新發展陳少華(右)介紹觀塘 Bal Residence 最新的銷售計劃。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加快去貨，麗新發展夥建局合作發展的觀塘「Bal Residence」昨日更新1號至4號樓盤，將其中31伙劈價1.5%至8.5%，成為踏入蛇年以來首個劈價新盤。該31伙單位折實價454.2萬至767萬元，折實呎價由13,165至17,601元，當中20伙折實呎價低於15,500元。

該盤同步加推5號樓單共20伙，主要為高層單位，面積338至489方呎，折實價544.2萬元至837.1萬元，折實呎價15,959至18,201元，並安排在周日(9日)以先到先得形式發售。此外，該盤昨起正式開放全新現樓單位。

麗新發展行政總裁一物業(香港)陳少華表示，因應市場反應越趨熱烈，該盤推出31伙新春特賣單位，並加推價單第5號。他又指，自去年9月美國重啟減息周期，按揭息口已由高位回落，過去數月已吸引大量買家入市，帶動全年成交量更按年大升58%，兼創近3年高位。

傲華加推16伙 折實均呎價19814元
另一邊廂，協成行旗下筲箕灣「傲華」昨加推16伙，折實

平均呎價19,814元。協成行發展副董事總經理方添輝表示，原價加推的16伙單位，分別是2伙開放式單位及14伙一房單位，折實價401萬至708萬元，折實呎價18,250至21,117元，將於周日(9日)以先到先得方式發售。

皇都今開價 部分單位享傢俬優惠

新世界發展營業及市務(特別項目)部總監何家欣表示，北角「皇都」將於今天開價，首張價單共88伙，涵蓋一房至三房，定價參考港島區鄰近港鐵站的大型綜合發展項目。至於示範單位涵蓋一房及兩房單位，將於明晚率先開放予NEW WORLD CLUB買家參觀，並於本周六正式開放予公眾，同日同步對外收票，最快下周開售。

她引述代理所指，區內租務需求大，逾一半查詢買家為投資者，為吸納到他們入市，部分單位計劃提供傢俬優惠，方便投資者日後可連傢俬出租單位。

嘉里今年推4200伙 朗天峰月內推

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，今年集團計劃推售5個新盤共4,200伙，其中元朗「朗天峰」爭取本月推出，短期內開放示範單位及開價，價錢參考元朗及鐵路沿線。其他4個新盤分別是元朗大棠路項目(82伙)、黃竹坑站海盈山4B期(368伙)、日出康城13期(2,550伙)及土瓜灣項目(665伙)。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，今年集團計劃推售3個項目，頭炮盤為港島南赤柱「ONE STANLEY」，將於短期內以招標推售第6至8座共18伙分層單位，面積1,097至2,565方呎。另外，九龍塘「文曜」計劃首季進行新一輪推廣活動，下半年則有機會推出與市建局合作位於大角咀樹樹街/埃華街之商住發展項目。

財庫局：已引入140家族辦公室

香港文匯報訊(記者 周紹基)特區政府2022年的施政報告提出，由2022至25年間協助不少於200間家族辦公室在香港設立或擴展業務。財庫局局長許正宇昨表示，透過投資推廣署引入的家族辦公室目前已達到約140個，對達到目標很有信心。他又指，香港在「與內地的聯繫」、稅制、人才，以及為家族「度身訂做」方面都很有優勢。

許正宇昨出席一個電台節目時表示，在家辦的生態圈中，除處理財富管理、家族傳承等方面，亦會處理非傳統資產例如綠色投資、藝術品，甚至慈善等事宜，而香港是藝術文化樞紐，亦有合適人才，包括管理者、律師、會計師、鑑賞員等，形容與香港本身的「金融DNA」很膾合。

港緊抓家辦資產配置新需求

財庫局早前宣布與彭博推行策略性合作計劃「香港家辦匯」，以吸引環球家族辦公室在香港設立或擴展業務。許正宇說，是次合作屬於強強聯手，善用各自的優勢，例如不少人都會看彭博社的資訊，而且對方舉辦很多活動，包括下月會在香港舉辦財富論壇，與財庫局的「裕澤香江」高峰論壇發揮協同效應。

他表示，面對全球多極化環境，不少家族的資產需要更好配置，香港需要掌握這個大趨勢。他又說，其中當局會提前接觸一些尚未掌權和繼承財富的家族中人，為他們提供了解香港的投資機會，提早建立關係。

強積金上月人均賺4373元

香港文匯報訊(記者 岑健樂)強積金顧問公司GUM昨日公布1月強積金表現，1月「GUM強積金綜合指數」上升1.6%，報249.2點，強積金成員人均賺約4,373元。在一眾股票基金指數當中，表現最好的是「其他股票基金」，回報為5.7%，其次是「歐洲股票基金」，回報為5.6%。至於表現最差的是「日本股票基金」，回報為負0.4%。

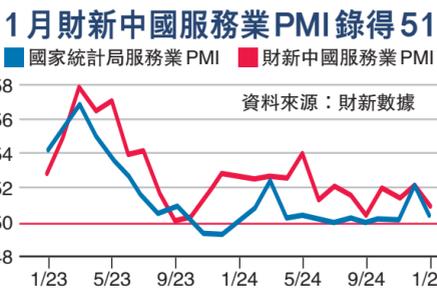
展望後市，GUM常務董事陳銳隆昨表示，

特朗普於上月就任美國總統，因此1月環球股市普遍在「特朗普2.0」政府的有利營商環境下造好，但特朗普的激進關稅政策和外交策略正在引發重大市場波動，這些關稅將導致通脹上升，繼而可能會影響利率走向，因此投資者需要為此作好準備，以應對潛在的波動。

美關稅政策或掀市場大波動

就資產配置方面，GUM策略及分析師雲天輝昨表示，預期今年投資市場的波動性將高於往年，因此分散投資的重要性更加明顯。他建議進取型投資者可以考慮利用「環球股票基金」或「預設投資策略—核心累積基金」來分散投資風險；而低風險投資者則可選擇「強積金保守基金」或「環球債券基金」平衡投資組合。

財新1月中國服務業PMI降至51.0



香港文匯報訊 昨日公布的1月經季節性調整的財新中國服務業PMI(採購經理人指數)為51.0，較上月的52.2下降1.2個點子，降至四個月低點，但仍是連續第25個月位於擴張區間。外需改善帶動新出口訂單指數重返50上方，不過，目前中美近一輪貿易戰引發的貿易前景不明朗令部分企業擔憂。

另外，1月財新綜合PMI也較上月的51.4降至最新的51.1，亦是四個月最低水平。

就業指數連續第二個月收縮

財新智庫高級經濟學家王喆指出，服務業供求擴張步伐趨緩。外需在去年12月短暫下降後重拾升勢，新出口訂單指數在過去17個月中第16次處於擴張區間；就業指數連續第二個月收縮，創去年5月以來最低水平，服務業企業減員增效動機仍較為強烈。據調查樣本企業反映，離職和裁員是服務業用工急劇下降的原因所在。當月服務業經營預期指數較去年12月有所改善，但仍低於長期均值。王喆稱，服務業企業對未來的擔憂依然來自激烈的市場競爭和不確定的全球貿易前景。

周一公布的財新1月中國製造業PMI回落至50.1；1月中國官方製造業PMI下滑至49.1，官方非製造業PMI亦降至50.2，其中建築業PMI降至49.3，服務業PMI回落至50.3。

寧德時代傳數周內申港上市

香港文匯報訊(記者 岑健樂)據彭博社報道，已在A股上市的內地電動電池製造商寧德時代(300750.SZ)正考慮在數周內提交在香港上市申請，若得到批准，最快或可於上半年在港上市。該公司擬集資超過50億美元(折合約390億港元)，如能落實，將是香港近年規模最大的一宗上市交易。

寧德時代早前表示，為進一步推進全球化戰略布局，打造國際化資本運作平台，以及提升公司的綜合競爭力，公司擬申請在聯交所主板掛牌上市。

翻查資料，寧德時代成立於2011年，2018年在深交所上市，去年上半年在全球動力電池市佔率為37.8%，連續7年穩居榜首。

機構：內地樓市小陽春可期

●春節假期後第一天，位於北京海澱區的中介機構已開門營業。
香港文匯報記者王珏攝

量」帶動二手房成交持續活躍，1月首27日(截至春節前)重點20城二手房成交量同比增長19%。

二線市成交表現勝一線市

海通證券研究所統計數據也顯示，1月28日至2月3日，30城累計新房成交面積4.70萬平方米，比上年春節黃金周增長30.6%。其中，一線城市累計成交面積0.48萬平方米，同比增長48.2%；二線城市累計成交面積3.61萬平方米，同比增長93.35%。二手房方面，18城1月28日至2月3日二手房成交面積0.68萬平方米，同比增長135.3%。其中二線城市成交0.62萬平方米，是去年春節黃金周的5.30倍。

中指研究院專家稱，隨着春節假期結束，居民工作、購房置業逐漸進入正軌，預計春節後市場網簽量將出現一定回升。若2025年政策能夠加快落地，一季度市場有望延續回穩態勢，核心城市「小陽春」行情可期。

水污染管制條例 (第358章)
根據第19(3)條例刊登的公告

南區水質管制區水污染管制監督。
現特此公告，監督已根據《水污染管制條例》接獲下述申請書之份—

申請類別	牌照續期
排放或沉積類別	總污水處理廠排放之污水
處所或裝置名稱	香港大嶼山石壁水塘路四十七號石壁壩
承受水域	沿岸水域
處理方法	隔濶、初級沉澱、生物轉盤、最終沉澱、紫外線消毒、淤泥儲存、淤泥調節及壓濾
溫度	最高不超過攝氏40度
最高流量	每日790立方呎

上述申請書副本存錄於環境保護署所備存的登記冊內，可供在辦公時間內查閱；環境保護署區域辦事處(南)地址是：香港鵬魚涌海灣街1號華懋交易廣場2樓。如反對批准上述所公告的任何申請書，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。《水污染管制條例》第19(4)條所指明之唯一反對理由是：批准申請可能會妨礙導致或保持根據本條例第5條就南區水質管制區而訂立的水質指標。

有關規劃許可申請的通知

現通知LOT 660, 661s.B, 662, 663s.I, 663s.J, 663s.K, 663s.L, 663s.M, 663s.N, 663s.O, 663s.P, 663s.Q(Part), 663s.V, 663s.W, 663s.XRP, 664s.A.s1, 664s.ARP(Part), 664s.B(Part), 664s.C.s1, 664s.CRP(Part), 681(Part), 682s.A, 683(Part), 684(Part), 699s.A(Part), 699s.B(Part), 699s.C(Part), 699s.D, 699s.E, 699s.F, 699s.G, 699s.H in D.D. 117, Yuen Long, NT的擁有人，我們擬達工程顧問有限公司(A-Tech Engineering Consultants LTD)計劃根據《城市規劃條例》第16條，申請規劃許可為Place of Recreation, Sports or Culture (Hobby Farm and BBQ Site), Holiday Camp, Eating Place and Shop & Services

申請人姓名：銳達工程顧問有限公司
A-Tech Engineering Consultants LTD
2025年2月6日