

憧憬財案利好樓市 732伙新盤周末搶攻

天榮站新盤呎價 10,868元 一房302萬入場

市場憧憬今天公布的財政預算案有利好樓市消息，發展商加快推盤步伐，本周末至少有732伙新盤推售。新地夥港鐵發展的天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」前日剛獲批預售樓花同意書，昨日隨即公布首張價單共105伙，涵蓋一房至三房，180天建築期付款連現金回贈折實平均呎價10,868元，相比於2023年11月同系列第1期的YOHO WEST首批180天建築期付款連現金回贈折實平均呎價10,944元平0.7%，303方呎一房折實入場302.5萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●新地雷霆(左)及胡致遠公布YOHO WEST PARKSIDE最新消息。

新地副董事總經理雷霆形容，YOHO WEST PARKSIDE首批是「超級性價比」，項目位處港鐵天榮站站頂，與2023年11月YOHO WEST首批折實平均呎價差不多，近期股市向好，帶動同行近期推售新盤銷情向好，未來該盤加推有加價空間。他指，由於預期未來仍會減息，今次項目只提供建築期付款方式，未有提供即供的現金付款方式，但仍會提供提早還款享2%或4%樓價現金回贈。

YOHO WEST PARKSIDE明起收票

首批105伙單位，面積303至679方呎，涵蓋一房至三房單位，以180天建築期付款享5%售價折扣及扣除提早還款享4%成交價現金回贈，折實價約302.5萬至約1,040.7萬元，折實呎價9,670至15,858元，折實平均呎價10,868元。新地代理總經理胡致遠表示，該盤今天起對外開放示範單位，明天起收票。

匯都I加推125伙 入場349.9萬

隨着近期新盤銷情向好，本周末至少有732伙新盤推售。其中，泛海國際位於洪水橋「匯都I」昨晚加推125伙，當中有101伙為標準兩房及三房分層單位，面積423至498方呎，另外24伙為特色單位，全批單位折實入場價349.9萬元起，折實入場呎價9,388元起。該125伙落實於本週六發售。嘉里建設旗下元朗「朗天峰」前日加推121伙，並於本週六發售次輪121伙，折實347.2萬元入場。

恒基接連推售九龍2盤單位

恒基地產旗下長沙灣「Belgravia Place II」本週五傍晚發售首輪148伙，恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，該盤截至昨晚已累收逾1,280票，而項目頂層平台特色戶亦計劃短期推出招標。該特色戶位於第2座30樓1號單位，面積807方呎，連接585方呎平台，樓底達4米高，成交價有機會創整個項目新高。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，集團與本地私人家庭持有的九龍城「南首」落實於本週六發售首輪181伙，涵蓋一房及兩房，面積258至351方呎，折實價409.9萬至728.6萬元，折實平均呎價18,204元。當中134伙(74%)折實售價不多於600萬元。首輪銷售設大手買家組別，買家可選購2伙至4伙。

長實宏安周六南區有樓賣

長實夥港鐵發展的黃竹坑站港島南岸BLUE COAST II亦落實本週六發售97伙。長實營業部副首席經理楊桂玲表示，該盤將於本週六以先到先得形式發售97伙，包括49伙兩房及48伙三房，折實價922.3萬至1959.4萬元，折實呎價19,881至25,254元。另有23伙四房單位將於3月3日起以招標發售，面積介乎1,224至1,267方呎。

宏安地產位於鴨洲洲「Coasto」落實於本週六發售60伙。宏安地產執行董事程德讓表示，本週六悉數推售兩張價單共60伙，涵蓋一房及兩房單位，折實價由381.6萬元起。另外，今天起以招標發售8伙特色單位。

大埔上然第一期上載樓書

另一邊廂，萬科控股(香港)坐落於大埔南半山馬路19號的「上然」第一期昨上載樓說明書，萬科香港董事總經理周銘禧表示，項目銷售準備工作已接近尾聲，有望首季推出市場。上然第一期提供403伙，面積214至961方呎，涵蓋開放式至四房單位，並設29伙平台及頂層天台特色單位。



●天水圍YOHO WEST PARKSIDE之547方呎三房示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

各個新盤最新部署

樓盤	最新部署
天水圍YOHO WEST PARKSIDE	昨公布首張價單共105伙，折實平均呎價10,868元，一房折實302.5萬元入場，明日起收票。
洪水橋匯都I	昨加推125伙，本週六發售，折實349.95萬元入場。
元朗朗天峰	前日加推121伙，本週六發售，折實347.2萬元入場。
長沙灣Belgravia Place II	本週五晚發售首輪148伙，一房折實408.7萬元入場。
九龍城南首	本週六發售首輪181伙，一房折實409.9萬元入場。
黃竹坑站BLUE COAST II	本週六發售97伙，兩房折實922.3萬元入場。
鴨洲洲Coasto	今起招標發售8伙特色戶，本週六發售60伙。
大埔上然第一期	昨上載樓說明書，有望首季推出。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

仲行倡投資移民資產納普通住宅

顧問部資深董事李遠峰



香港文匯報訊(記者 黎梓田)財政司司長陳茂波今日發表新一份財政預算案，仲量聯行昨日在《香港住宅市場綜述》中指出，香港住宅市場經歷3年顯著調整，需要刺激需求，以擺脫結構性供應過剩的困境。該行建議，政府可優化俗稱「投資移民」的資本投資者入境計劃，包括撤銷現行合資格住宅5,000萬元最低估值要求。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，要打破當前的市場困局，關鍵在於刺激需求，以解決結構性供應過剩問題。該行建議政府優化資本投資者入境計劃，包括全額認可住宅投資，將住宅物業投資全數計入3,000萬元投資門檻，以及取消住宅物業價格限制，撤銷現行合資格

住宅5,000萬元最低估值要求。

助加速去庫存 帶動稅收

優化資本投資者入境計劃可帶來五大效益。第一，引入外來資本，吸引南下資金穩定流動性，有利經濟復甦。第二，促進人口增長，吸引高淨值人士來港定居，從而帶動投資、消費及創業活動，提振整體經濟。第三，有助消化存量單位，加速去庫存，釋放發展商資金投入新項目。第四，穩定財政收入，帶動交稅以增加印花稅與地價收入。第五，穩定租金升幅，居住需求轉移至買賣市場有助紓緩租金上升的壓力，降低租住成本。

供應充足 料不會掀炒風

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如指出，市場人士或會擔憂炒風重燃，但多重結構性因素已形有效緩衝。現存2.66萬伙待售單位能抑制樓價急升，加上北部都會區規劃長遠提供逾90萬伙，急需刺激需求的政策以防出現供應過剩的問題。更關鍵的是，香港置業負擔能力已顯著改善，樓價與收入比率已

回落至2012年水平。現時市場正經歷顯著調整，若任由資產價格進一步下跌，引致家庭財富縮水、發展商資金鏈斷裂，以及財政穩定性惡化等風險，將遠超樓價回調所能帶來的社會效益。

仲量聯行指出，樓市經歷3年調整後，本港市民的置業負擔能力亦有顯著改善，去年底樓價與收入比率已由2021年的17.8年降至12.3年，回落至2012年水平，意味着一般家庭現時購買一伙538方呎住宅單位所需的收入年期縮短了5.5年，這也為後續政策調整提供空間。

惟該行表示，雖然樓價回落與供應增加符合政策目標，但市場數據反映地產發展正面臨兩大危機：去年已批出土地上可隨時動工的單位數目僅為1.2萬伙，按年急挫33%；而2024/25財政年度首三季地價收入急跌至約40億元，遠低於上一年度的139億元，甚至不足本年度330億元目標的八分之一。若不推出相應政策，資產貶值恐將陷入惡性循環，不僅阻礙市區重建與策略規劃，更可能危及北部都會區這一香港長遠經濟和社會發展的基石。

撤辣近1年 二手月均成交增逾兩成

香港文匯報訊(記者 蔡競文)自去年2月底全面「撤辣」後，過去一年二手住宅註冊量按年回升。美聯物業研究中心最新綜合土地註冊處資料，以2024年3月截至2025年2月24日的近一年間，二手住宅(包括私人住宅及公營房屋)註冊量共錄40,946宗，估計最終約41,500宗，即平均每月約3,450宗，比起撤辣前的一年(2023年3月至2024年2月)平均每月約2,820宗，大幅上升超過兩成，但對比1997年高峰期仍低47%，反映目前的樓市遠未復元。

美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日指出，

過去一年二手住宅註冊量顯著上升，除受惠「撤辣」外，中央推出振興經濟措施，施政報告推出利好樓市政策，加上減息周期啟動，均有助樓市交投向好。與此同時，「撤辣」前一年交投極為低迷，因此過去一年出現明顯回升。

樓市未復元 較97高峰期低47%

不過，劉嘉輝指，若與長達十多年的辣招期間(2010年11月至2024年2月)平均每月二手住宅註冊量錄約4,090宗相比，撤辣後的一年宗數仍低逾一成半。再者，若

與未有辣招期間相比更相差甚遠，以1997年1月至2010年10月計算，該段時期平均每月二手住宅註冊量錄約6,550宗，相比之下，撤辣後的1年宗數仍較當時低約47%。

另一方面，撤辣後近一年間(2024年3月至今年2月24日)，二手住宅註冊金額共錄2,633億元，估計最終約2,660億元，即平均每月約222億元。相比起撤辣前一年平均每月約208億元，升幅僅近7%，明顯遠低於同期升逾兩成的宗數，主要原因是過去一年樓價反覆回落。

港澳居民赴灣區購房 13個月花近30億人幣



●廣東金融機構為港澳居民累計辦理2603筆大灣區內地城市購房支付業務。資料圖片

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)中國人民銀行廣東省分行昨日公布的數據顯示，該行積極支援港澳居民跨境北上養老的若干金融措施實施

後，即自去年1月至今年1月底，廣東金融機構已經累計為港澳居民辦理2,600多筆在粵港澳大灣區內地城市購房支付業務，資金折合近30億元(人民幣，下同)。

為便於跨境支付，人行廣東分行、國家外匯管理局廣東省分局去年1月聯合發布《港澳居民購買粵港澳大灣區內地城市房產結算支付便利化業務指引》，實現境外購房款直接匯入內地房企相關賬戶，無需在境內銀行辦理開戶的「一步到位」資金結算服務，可以通過「先付房款後補材料」的方式，優化跨境購房的結算支付流程。截至今年1月末，累計為港澳居民辦理2,603筆在大灣區內地城市購房支付業務，資金折合人民幣29.93億元，有效滿足港澳居民在大灣區內地城市安居置業的需求，為跨境長者置業養老提供有力的金融支撐。

豐樹36.7億奪青衣物流地

展行動綱領》內，承諾透過推出四幅鄰近香港葵青碼頭的優質物流用地。今次市場對作為當中首幅用地(青衣市地段第202號)反應理想，清楚反映業界對香港作為國際物流樞紐的地位仍然充滿信心。政府會考慮市場情況，適時推出餘下3幅物流用地。

可建樓面逾245萬方呎

該地位於青衣青鴻路與青衣路交界，面積約47.7

萬方呎，可建總樓面達245.2萬方呎，地盤指定作物流服務及公眾停車場用途，以發展多層現代物流設施兼公眾停車場，達至一地多用。綜合市場估值約29.43億至36.79億，每呎樓面估值約1,200至1,500元。

豐樹產業對上一次投得香港地皮為2021年1月，以8.1294億投得粉嶺安樂門街、安全街與安街交界(粉嶺上水市地段第268號)的工業、倉庫及附屬辦公室用途地，當時每方呎樓面地價約3,750元。

人民幣貿易融資安排 金管局向銀行簡介

香港文匯報訊 金管局人民幣貿易融資流動資金安排將於2月28日(本週五)正式啟動，昨日金管局就人民幣貿易融資流動資金安排向銀行舉行操作細則簡報會，主要為解釋操作流程，以及回應銀行就一些細節的查詢。

數十間銀行出席簡報會

據本地媒體報道，共有數十間銀行、約200人出席簡報會。據了解，在28日的人民幣貿易融資流動資金安排啟動之後，金管局將於年中就首批參與銀行的運作情況進行檢討。

今年1月初，金管局與中國人民銀行公布6項深化兩地金融合作的措施，其中包括金管局推出人民幣貿易融資流動資金安排，為銀行提供穩定及成本較低的資金來源，支持銀行向企業提供人民幣貿易融資服務。

該安排總額為1,000億元人民幣，金管局會向銀行提供為期1個月、3個月和6個月的人民幣流動資金，利息將參考在岸利率加上點差。

新安排保留了金管局現行人民幣流動資金安排下以債券作有期回購抵押的交易方式，並新增貨幣互換交易方式，銀行可以選擇用港元資金向金管局掉期人民幣資金。金管局將通過與人民銀行的貨幣互換協議，獲取所需的人民幣資金以支持該項新安排。