特區政府：港住屋需求殷切 樓市料穩定發展

香港文匯報訊（記者 黎梓田）國際評級機構標準普爾前日（5日）就香港銀行和物業市場發表報告，擔心樓市供應過剩繼續拖累樓價，並會削弱中小型銀行的抵押資產質素，同時提醒要留意風險傳染。特區政府發言人昨日回應指，政府不同意本港住宅物業供應過剩的觀點。去年底，私人住宅的空置率為4.5%，與過去20年（2004至2023年）的長期平均數相同；租金亦持續穩健上升，數據反映目前住屋需求殷切。

審慎務實維持樓市穩健發展

發言人表示，受惠於利率大致向下、經濟持續增長、更多人才到港，今年住宅物業市場應會穩定發展。政府會繼續密切監察市場變化，以審慎務實的態度致力維持住宅物業市場穩健發展。

至於非住宅物業，政府已推出措施穩定市場。考慮到寫字樓空置率近年處於高水平及未來幾年的供應仍相對充足，政府在來年不會推售商業用地，讓市場有空間消化現有供應。政府亦會考慮將部分原本可在未來數年推售的商業用地改劃作住宅用途，以及在用途上提供更多彈性。

1月按揭貸款拖欠比率僅0.12%

發言人又指，香港銀行體系的房地產貸款總額為3.4萬億港元（截至2024年12月底），佔總貸款約三分之一，而房地產貸款中56%為住宅按揭貸款，餘下44%為本地地產發展及物業投資貸款。金管局一直密切監察香港銀行的穩健發展，即使面對環球宏觀經濟不確定性，銀行體系保持信貸質素和風險可控。

就住宅按揭貸款而言，今年1月底整體按揭貸款拖欠比率只有0.12%，負資產個案的拖欠比率於去年12月底也只有0.15%，反映絕大部分按揭貸款的借款人都能如期還款。在金管局的逆周期宏觀審慎監管措施下，本港樓市按揭比率穩健。隨着美聯儲減息，本港主要銀行過去一年多相繼下調最優惠利率0.625厘，使按揭利率下降。住宅物業樓價近月有趨於穩定跡象，而標準普爾於2025年3月5日發布的報告也預計今年本港樓價靠穩。

標普在報告中，指出相信香港銀行有能力應對商業房地產所帶來的壓力。特區政府發言人表示，就本地地產發展及物業投資貸款而言，相關信貸風險整體可控，銀行沒有對任何單一借貸人過度集中，銀行也採取信貸風險緩衝措施應對。

銀行信貸撥備覆蓋率達約145%

發言人稱，雖然銀行體系的特定分類貸款比率正慢慢重返約2%的長期平均水平，但銀行整體資產質素風險可控，撥備維持充足。截至2024年12月底，銀行信貸撥備覆蓋率（即一般和特殊準備金總和相對呆壞賬餘額的比率）約65%，若將抵押品變現價值從呆壞賬餘額中扣除，銀行信貸撥備覆蓋率約145%。

就標準普爾報告特別提及的中小型銀行，也一直按照金管局指引採取合適的信貸風險緩衝措施，包括抵押品。此外，香港銀行有充裕資本金（總資本比率在2024年12月底為21.8%）和良好盈利，以應對物業價格一旦出現大幅波動的極端情境。

上然呎價1.1萬 大埔11年最平

三四房買家享加購優惠 最平88萬可買多1伙開放式

自財政預算案公布400萬或以下物業從價印花稅減至100元後，過去9日新盤銷情火熱，速沽約851伙。萬科香港旗下大埔馬窩路大型新盤「上然」第1期昨日亦趁旺勢公布首張價單共81伙，折實平均呎價11,036元，為同區11年來開價最平新盤，開放式折實238萬元入場，逾半單位折實價平過400萬元。該盤更仿效2014年7月長實開售大埔嵐山時採用的大單位可優先配對購入開放式單位的銷售手法，為三房及四房買家提供低至88萬元配對1伙開放式單位的「1家1」加購優惠計劃，計及配對優惠價，首張價單折實平均呎價10,688元，較同區天鑽二手呎價約1.25萬元平逾15%。 ●香港文匯報記者 梁悅琴

●萬科周銘禧（左）及劉淑貞講解大埔上然第1期最新的銷售計劃。

上然首張價單共81伙，面積239至873方呎，折實價238萬至1,014.2萬元，折實平均呎價11,036元。萬科香港董事總經理周銘禧形容，上然第1期首張價單是上然起動價，與市價有折讓。該盤昨起對外開放示範單位，今日開始收票，視乎收票反應再決定加推，相信加推有提價空間。

萬科：加推有提價空間

上然整個項目共有1,650伙，為加快去貨，發展商自然要扭盡六壬以奇招賣樓。今次三房或四房單位買家若同時加購指定開放式單位，選用「1家1」計劃，可分別享140萬或150萬元額外折扣，折實入場的開放式單位價錢為98萬或88萬元。發展商此舉不但吸引用家出 ，料亦會吸引投資者或收租客入市。以四房買家為例，可低至88萬元配對248方呎開放式入場單位，其折實呎價僅3,548元，以目前區內呎租約45元計，單位月租可達11,160元，即回報率高達15.2%。一旦樓價回升，亦可以短炒套利，無疑對投資者非常吸引。

海盈山加推45伙單位

其他發展商方面，嘉里夥信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑站「海盈山」昨加推45伙，嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，加推單位均為兩房戶，面積505至678方呎，扣除最高22%折扣，連同提前成交的0.5%現金回贈，折實價1,038.4萬至2,171萬元，折實呎價由20,561至32,015元。該盤將於下周一推售105伙，當中73伙以價單發售，其餘32伙招標推售。

新地下月擬推售兩盤

新地夥港鐵合作天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」前晚沽清首輪119伙後，當晚隨即連環加推3號及4號價單共171伙，並於周日發售次輪172伙，面積281至679方呎，288方呎一房折實入場298.8萬元。新地副董事總經理雷霆表示，同系西沙「SIERRA SEA」料短期獲批預售樓花同意書，料4月初推盤，同系啟德「天璽．天」二期亦可望於4月推出。

朗天峰單日售出55伙

嘉里建設旗下元朗「朗天峰」昨晚發售第三輪123伙，消息指，截至昨晚10時，沽出55伙。此外，新地旗下北角「海璇II」昨招標售出第1座16樓A單位及6樓B單位，各連1個車位，單位面積1,484及1,164方呎，成交價6,277.3萬元及4,015.8萬元，呎價42,300元及34,500元。恒基物業旗下啟德「天瀧」昨亦招標售出第2座3樓B室，面積1,002方呎，成交價3,028萬元，呎價30,220元。

上然首張價單資料

伙數	81伙
面積	239至873方呎
戶型	開放式至四房
折實價	238萬至1,014萬元
折實平均呎價*	11,036元
開放式配對價**	88萬至133萬元

*若以開放式配對價計，折實平均呎價爲10,688元；

**選購四房配對開放式可減150萬元， 選購三房配對開放式可減140萬元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

大埔區二手呎價

項目	二手呎價
天鑽	12,585元
大埔中心	11,114元
太湖花園	11,009元
翠屏花園	11,710元
新峰花園	9,428元

市建旺角項目收28份意向 最高估值9億

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市建局旺角山東街/地士道街發展項目昨日截收合作發展意向書，共接獲28份意向書。市場預測，項目估值約7.6億至逾9億元，每呎樓面地價估計最高約6,000元。

可提供380伙住宅單位

據悉，現場包括有鷹君、中國海外、帝國集團、華懋集團等有遞交意向。項目地盤面積約2.7萬方呎，可發展總樓面16.1萬方呎，住宅地積比率上限由7.5倍放寬至8.5倍，可提供約380伙住宅單位。另外，項目亦需提供約3.07萬方呎樓面作政府、機構及社區設施用途，但獲豁免計算在總樓面面積之內。

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明昨表示，項目位處九龍市中心地區，較政府新一年度賣地表上的地皮規模稍大，除分紅比例，項目地價估值介乎6.5億至8億元，每方呎樓面地價約4,000至5,000元。

方耀明提到，市建局以今個項目為試點，首次推出「項目發展促進服務」，相信能促進發展商與當局溝通，令市場可以反映對住宅面積、商業樓面規模等意見，有助降低流標風險。

發展商放慢申請預售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）據美聯物業研究中心綜合地政總署資料顯示，2月新申請預售樓花同意書共有2個住宅，分別是太古地產旗下灣仔皇后大道東項目(162伙)及豐資源旗下西貢窩美紅棉路8號(51伙)，合共提供213伙單位，較1月987伙按月大減78.4%。

2月同樣有2個項目獲批，為油塘高雅里8號(748伙)以及已發售的天水圍Yoho West Parkside(525伙)，共約1,273伙。由於獲批單位比新申請多，導致累積待批預售樓花單位按月跌11.9%至7,862伙，創13個月新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，過去數月累積待批預售樓花單位反覆下跌，可見發展商減慢申請預售樓花。事實上，據房屋局資料，去年第四季已落成未售出的單位升至27,000伙的紀錄新高。正因現樓貨尾供應多，短期供應相當充裕，相信發展商積極「去庫存」。據美聯物業研究中心綜合計算，截至3月2日，現樓貨尾約16,323伙。

1月私宅落成量按月減66%

另一方面，差估署最新的《香港物業報告(每月補編)》顯示，今年1月私人住宅落成量錄1,886伙，比去年12月的5,584伙減少3,698伙或66.2%。當中，面積約431方呎以下單位涉1,250伙，佔整體66.3%。其次是面積431至752方呎單位，錄得569伙，佔比30.2%。兩者相加已佔整體達96.5%。

港鐵多賺1倍 未來千億建鐵路

●金澤培稱，集團必須適應消費行為新常態，包括香港市民北上，以及內地客縮短在港購物消費時間等既定趨勢。 香港文匯報記者郭木又 攝

港鐵(0066)去年業績表現

項目	金額	按年變動
總收入	600.11億元	+5.3%
經常性業務利潤	72.1億元	+68.4%
物業發展利潤	102.65億元	+392.8%
股東應佔淨利潤	157.72億元	+102.6%
每股派末期息	0.89元	按年持平

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受惠去年「鐵路加物業」綜合發展收成期，港鐵(0066)公布截至去年12月底之全年業績，股東應佔盈利157.72億元，按年增長1.02倍，每股派末期息0.89元，按年持平；全年普通股息合共每股1.31元，與2023年相同。期內，物業發展利潤為102.65億元，按年升3.92倍。集團行政總裁金澤培表示，去年為「鐵路加物業」綜合發展的收成期，面對未來將進入投資高峰期，未來會投入千億元以推展多個新鐵路項目。至於港鐵採取那種融資方法，需視乎當時的市況及現金流來決定。

港島南岸6期申請預售樓花

期內，總收入600.11億元，按年升5.3%。其中，香港物業發展利潤為102.65億元，主要來自「日出康城」第11期、何文田站第1期、「港島南岸」第1、2、4和5期項目。而東涌東站第1期物業發展項目已於去年12月批出。集團稱，視乎市場情況而定，預期在未來約12個月左右為東涌東站第2期項目及屯門第16區站第一期項目進行招標。集團亦正為港島南岸第6期申請預售樓花同意書，並視乎施工及銷售進度，預期為港島南岸第3和5期、何文田站第1和2期及日出康城第12期的物業發展利潤入賬。

香港車務營運的總收入按年增加14.3%，至230.13億元，增長來自本地鐵路服務及過境服務的貢獻。去年，本地鐵路服務的總乘客量達16.017億人次，較去年增加0.9%。本地鐵路服務的周日平均乘客量上升0.3%至468萬人次。

現無計劃尋求股東注資

金澤培表示，集團將迎來投資高峰期，預期未來資本開支高達1,650億元。他指，過去集團「鐵路加物業」的營運模式正在發揮作用，多年前開展的鐵路項目帶來現時錄得的物業發展利潤，足可抵消當年作出的資本性開支，不過物業發展利潤每年都有變化，而且是一次性，所以資源分配上要十分審慎。至於融資有不同的方式，需視乎當時的市況及現金流來決定，現階段未有計劃出售資產或尋求股東注資。

京東全年多賺三成半

香港文匯報訊（記者 周曉菁）京東(9618)昨日發布第四季及全年業績，季內消費向好帶動收入增加13.4%至3,470億元（人民幣，下同），非美國通用會計準則下歸屬股東淨利潤升34.5%至113億元，勝市場預期。全年收入升6.8%至11,588億元，非美國通用會計準則下淨利潤漲35.9%至478億元，並派發年度股息每股0.5美元。京東美國預託證券（ADR）盤前一度飆約一成，其後升幅收窄。

京東首席執行官許冉表示，第四季商品收入同比增長14%，服務收入同比增長10.8%，商品與服務收入均實現同比雙位數增長；在帶電品類、日百品類上均實現收入同比雙位數增長，其中商超品類實現連續四季的收入同比雙位數增長。數據表明宏觀消費回暖，對今年更加樂觀。隨着消費情緒穩步回升，加之對戰略重點的有力執行，京東將繼續釋放高質量的增長潛力。

向法院申請廢止破產令
及撤銷破產呈請書的聆訊通知書
香港特別行政區高等法院原訟法庭
高院破產案件編號2021年1264宗

關於：李嘉琳 (Li Galrence) 現稱 李曜瑀 (Li Galrence)（“破產人”）

特此通知，關於破產人依據《破產條例》第33(1)(b)條向法院提出申請廢止法院在2021年7月26日頒布對破產人的破產令及撤銷在2021年3月2日和2021年4月22日作出修訂針對破產人提交的債務人破產呈請書，高等法院已定於2025年3月24日下午四時三十分進行聆訊。

任何債權人如意欲支持或反對該廢止破產令的申請，必須以書面方式通知文明律師事務所，地址為九龍尖沙咀東部科學館道14號新文華中心B座10樓1019–20室，並於已定的聆訊當日親自或由代表律師在高等法院出席，以提出支持或反對。

日期：2025年3月7日

破產人代表律師
文明律師事務所
九龍尖沙咀東部科學館道14號
新文華中心B座10樓1019至20室
電話：3907 0851
傳真：3543 0136

檔案編號：SW/MISC/30152/24/QC/JW/TST

股票簡稱：動力新科 動力B股　股票代碼：600841 900920　編號：臨2025–014

上海新動力汽車科技股份有限公司
A股股票交易異常波動公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

一、股票交易異常波動的具體情況

公司A股股票在2025年3月4日、3月5日、3月6日連續3個交易日內日收盤價格漲幅偏離值累計達到20%，屬於《上海證券交易所交易規則》規定的股票交易異常波動情形。

二、公司關注並核實的相關情況

1、經公司自查，本公司面臨的市場環境或行業政策沒有發生重大變化，公司不存在應披露而未披露的重大信息；公司未發現其他對公司股價可能產生較大影響的重大事件。

2、經向控股股東上海汽車集團股份有限公司書面徵詢，截至目前，公司控股股東及實際控制人沒有正在籌劃涉及本公司的重大資產重組、股份發行、收購、債務重組、業務重組、資產剝離、資產注入、股份回購、股權激勵、破產重整、重大業務合作、引進戰略投資者等重大事項。

三、相關風險提示

公司柴油機等非重卡業務經營正常。受近年房地產市場等影響，重卡行業自卸車市場總體需求下滑，公司全資子公司上汽紅巖汽車有限公司（以下簡稱「上汽紅巖」）經營困難、資金鏈緊張，存在較大的償債困難、訴訟、為經銷商及客戶墊款、資產減值、虧損等風險。受此影響，預計公司2024年度經營業績將出現虧損，預計公司2024年度實現歸屬於上市公司股東的淨利潤為–22.50億元至–18.90億元，歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤為–23.50億元至–19.90億元，與上年同期相比，同比均有所減虧。

公司全資子公司上汽紅巖近期存在較大訴訟、仲裁等事項，對上汽紅巖的持續經營、正常運作造成較大影響（但不會對本公司非重卡業務的日常經營造成重大影響）。

具體詳見上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）有關公告。

公司敬請廣大投資者理性投資，注意投資風險。

上海新動力汽車科技股份有限公司
董事會
2025年3月7日