

憧憬施政報告撐樓市 發展商接力推盤

土瓜灣壹沐開價456.3萬入場 有望月內開售

香港樓市逐漸回暖，發展商陸續推出新盤，恒地發展的土瓜灣「壹沐」1期公布首張價單，入場價456.3萬元起，新世界夥遠東發展的啟德「柏蔚森II」周六將推101伙招標出售，昨日開放示範單位參觀。恒地首席財務總監馮孝忠昨接受彭博訪問時表示，預期住宅樓價正在觸底，隨着新來港人士持續增加，今年住房需求將有所回升。他期待月內將發表的新一份施政報告能推出支持樓市的政策，如對細價樓印花稅稅收減免。

●香港文匯報記者 周曉菁

商業房地產方面，馮孝忠認為，儘管本港整體商業地產市場仍然充滿挑戰，但得益於國際基金的需求，公司旗下的中環寫字樓投資組合表現不錯。恒地7月發行了可轉換債券，他猜測其他發展商可能會考慮跟進。

土瓜灣壹沐1期昨上載樓書並公布首張價單，涉及81伙，包括25伙1房、50伙2房及6伙3房，實用面積272至465平方呎，定價由507萬至989.1萬元，呎價18,037至22,723元，市值逾5.4億元。發展商提供8種付款方式，以最高10%折扣計，折實價由456.3萬至890.2萬元，折實呎價16,233至20,451元。

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民



FUNG ON HK PROPERTY MARKET OUTLOOK
●馮孝忠接受彭博訪問時指出，期待新一份施政報告能推出支持樓市的政策，如對細價樓印花稅減免。 彭博訪問截圖

稱，是次定價屬「壹沐了然（一目了然）價」，較同區一帶新樓有5%至6%折讓，冀以起步價吸睛，料日後有機會提價加推，最快於本周末開放示範單位予公眾，並進行收票，料月內開售。

代理：定價與同區二手價相若

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑評價，區內近年以單幢新盤為主，壹沐是次開價跟區內二手價相若，但更具規模，料更具吸引力，亦較同區一手貨尾均低約15%，他料首批單位可「一Q清枱」。

美聯住宅部行政總裁布少明稱，壹沐首張價單定價具競爭力，預計銷情理想，加上項目位置優越，租務

壹沐開價概要	
開價時間	9月3日（同日上戴樓書）
涉及伙數	81伙，包括25伙1房、50伙2房及6伙3房
實用面積	272至465平方呎
最高折扣	10%
折實售價	456.3萬至890.2萬元
折實呎價	16,233至20,451元
付款方式	提供8種
項目地址	馬頭角土瓜灣道70號

潛力不俗，料項目落成後呎租可達約60元，租金回報率約4厘。

柏蔚森系列上月沽52伙套現逾4億

另一邊廂，「柏蔚森」項目第二期柏蔚森II周二晚落實於本周六起招標發售101個兩房單位，昨日首度開放現樓示位供準買家預約參觀。新世界發展營業及市務部總監何家欣透露，柏蔚森系列銷情相當理想，當中錄得不少大手投資客及外籍買家入市。上月即速沽52伙，套現逾4億元。截至9月2日，項目累計售出663個單位，套現超過46億元。



●林達民形容，壹沐首張價單為「壹沐了然價」，定價較同區一手有5%至6%折讓。



●柏蔚森II周六起招標發售101伙。何家欣（左）指柏蔚森系列累售663伙。

SFi：港新政吸引大批新興家辦落戶

香港文匯報訊（記者 曾業俊）家族辦公室諮詢服務平台Sustainable Finance Initiative（SFi）公布年度環球家辦投資傾向調查結果，SFi行政總裁翁景荃表示，近幾年特區政府積極推動家辦經濟，為香港引入大批新興家辦，當中又以內地家族佔最多。她形容新興家辦目前多「由一張白紙開始」，而新一代成員對可持續及影響力投資相當有興趣。

新一代偏好可持續及影響力投資

翁景荃進一步指出，就SFi接觸過的新興家辦而言，這些家辦中的新一代都傾向了解可持續及影響力投資，積極參加相關投資講座和活動。至於早已在香港落地生根的傳統家辦，包括一些地產商、航運、酒店業家族等，他們絕大多數已擁有自身的投資團隊，同時為保持業務競爭力，早已在影響力投資方面投入了很多資源，例如慈善項目。因此翁景荃相信，本港無論新家辦抑或傳統家辦，未來都會繼續加大對影響力投資的配置。

根據全球影響力投資聯盟（GIIN）的定義，影響力投資是指「有意為社會及環境問題造就正面和可衡量的影響力，同時創造利潤的投資」，並通常作為可持續投資的策略之一。事實上，SFi最新針對全球144位家辦代表的調查顯示，儘管持續面對各種政治與金融不明朗因素，家辦依然堅定推進可持續投資。超過九成受訪者已將其部分投資組合配置於可持續投資，更有57%受訪者表示其投資組合中至少有一成屬於可持續投資，而

17%受訪者已將超過一半的投資組合投向可持續領域。

翁景荃指出，調查數據清楚反映家辦對可持續投資的承諾。去年的調查已揭示可持續投資的潛力，而今年數據進一步證明家辦不僅持續關注這一領域，更優化了投資策略，致力同時實現社會效益與穩健投資回報兩大目標。調查又顯示，家辦依然以解決社會與環境挑戰為進一步推行可持續投資的核心目標，而「實現具吸引力的財務回報」仍舊是關鍵的驅動力量。多數受訪者表示，他們的投資組合已達到甚至超越了投資基準，進一步證明「永續發展」與「卓越投資回報」兩大目標完全可以並行實現。

四成家辦視亞太為投資地首選

在投資地區的選擇上，今年最新數據顯示，家辦持續看好亞太地區於可持續投資方面的可能性，並有高達四成的回應佔比將此地區列為首要投資區域。這趨勢不僅反映了亞太市場的獨特機遇，更凸顯該地區迫切需要以影響力金融來解決環境與社會挑戰。在投資主題方面，今年的首要投資主題已轉變為「以自然為本的解決方案、支持生物多樣性與再生技術」，而食品與農業、醫療保健則分列第二與第三。此趨勢反映出，儘管糧食安全與健康議題仍是重要考量，但投資者已日益意識到推動自然再生的巨大潛力，因為它不僅能帶來長遠的社會效益，更是應對氣候變化的高效且具成本效益的解決方案。



●翁景荃（中）表示，在港新興家辦中多為內地家族。 香港文匯報記者萬霜靈 攝

亞太區家辦兼顧影響力與財務回報

在資產配置方面，家辦對另類投資的偏好依然穩固。今年的調查顯示，創業投資與私募股權仍是最受歡迎的資產類別，獲得25%回應佔比，而對創業項目的直接投資則以22%的比例緊隨其後。翁景荃認為，研究結果印證了亞太區家辦在可持續投資方面展現出的活力與決心。無論在投資地區、主題偏好，還是資產配置上的演變，都顯示出家辦的投資策略日趨成熟，並成功結合社會影響力與財務回報。展望2026年，相信這些趨勢將為投資者與整個社會帶來更深遠的正向改變。

15%，當租金未能回升，物業價值亦無法上揚，近日有中區寫字樓成交價較數年前高位跌逾70%。商業房地產企業普遍陷於資不抵債困境，但銀行為了避免影響資產質素，一直沒有顯著下調物業估值，政府也抱着暫時拖延問題的心態，寄望減息可令市道回穩。

然而，曾煥平認為，減息對提振商廈市道交投幫助不大，在物業估值沒有大幅調低的情況下，現時寫字樓的資本化率大約只有2至3厘，較借貸成本更低，同時銀行放貸取態審慎，即使減息亦未必有買家接手。

盼政府研明確調節策略

他認為，政府一是任由市場自然調節，當價格跌至吸引水平便會有人入市，一是積極干預，方法包括成立一間中央處理公司積極處理物業及資產，為銀行及借貸人「買時間」等待市道復甦，令銀行在期間有空閒重新放貸，一旦市況好轉，相關資產公司亦可以將資產打包出售或以REIT形式上市。

學生宿舍帶旺需求 商住及酒店物業趁熱紛求售

香港文匯報訊 戴德梁行獲委託代理放售葵涌圳邊街15-19號旭逸酒店·荃灣，物業為一棟24層高之酒店，建築面積逾107,438平方呎，共提供160間客房。項目位於葵涌圳邊街及打磚坪街交界，位處上葵涌工廠核心，唯區內少有酒店項目。酒店地下設有停車場，地下高層為酒店招待處，另有基座兩層作酒店餐廳、健身房、宴會廳及多功能用途房，涉及樓面約15,000平方呎。

3樓至22樓為酒店房間，每層平均8間房，共設160間客房。值得注意的是該酒店絕大部分房間面積頗大，平均實用面積達300平方呎，適合改裝成學生宿舍或勞工宿舍，全幢宿位可擴充至480個。毗鄰區內地標商廈如九龍貿易中心KCC及KC100，區內葵涌廣場及新都會廣場，皆為熱門消費地點，消閒配套相對完善。

業界憧憬「留學香港」利好宿舍前景

中原(工商舖)指出，政府加大力度推廣留學香港，提高非本地學生限額及放寬改裝學生宿舍政策，積極做好相關配套，市場對學生宿舍的需求更見與日俱增，帶動可作學生宿舍的投資項目獲追捧，最新「旭逸酒店·旺角」及西環「The Henry」等大手全幢物業連環錄成交，吸引不少長線投資者及財團趁低吸納。在此熱潮下，個別業主趁勢推出可受惠於最新改作學生宿舍政策的商住全幢物業，並委託中原(工商舖)作獨家代理負責旺角西洋菜北街全幢物業銷售事宜，意向價約7,500萬元。

中原(工商舖)寫字樓部高級資深分區營業董事陳權威表示，是次獨家代理推售之物業位於旺角西洋菜北街324號林珊閣全幢，總建築面積約3,484平方呎(未核實)，意向價約7,500萬元，折合呎價約8,840元，將以現狀、部分交吉及部分連租約形式出售。陳氏補充，項目是一幢樓高15層的商住大廈，地下至2樓可作商舖及寫字樓用途，3樓至14樓屬一梯一伙間隔，共12個精品住宅單位，物業以學生公寓或服務式住宅為主。大堂及商舖有約4.5米高樓底，擁有寬敞的空間及良好的通風條件，適合零售、餐飲或特色工作室等多種商業用途，物業現時已全部租出。另外，受惠於最新學生宿舍政策，新買家可考慮將全幢改裝為學生宿舍，低層商業樓層可作配套設施，物業亦配備有升降機方便租客上落，極具便利性。

過去兩個月有關酒店及全幢住宅成交個案

物業	成交價(元)
般咸道38C - YWCA	約3.35億
新填地街98-104號甘霖大廈	約1.08億
亞畢諾道2號Ovolo Central	約2.6億
旺角砵蘭街60號旭逸酒店	約4.35億
德輔道西322號The Henry	約1.83億
干德道64號	約8,800萬
干諾道西138號The Connaught	約4.4億
The Nate	約2.72億

尖東南洋中心1座8樓放售 估值7300萬

香港文匯報訊 仲量聯行獲業主委託，獨家代理出售尖沙咀麼地道75號南洋中心1座8樓1-3室及儲物室S1（包括部分走廊）。物業由一手業主持有自用多年，首次放售，並將以「現狀」交吉出售。市場人士估計，物業市值約為7,300萬元。

南洋中心位處尖東核心地段，物業建於1982年，總建築面積約為9,200平方呎，設平地寫字樓電梯大堂，同區罕有。鄰近多間國際級酒店，如九龍香格里拉、香港瑰麗酒店、帝苑酒店及海景嘉福洲際酒店等，加上區內食肆林立，配套完善，人流暢旺。

仲量聯行指出，物業鄰近發展局近期公布的紅磡站周邊及海濱用地長遠規劃，擬邀請私人機構在尖東對出貨碼頭用地興建遊艇停泊設施，初步估算可容納約200艘遊艇，並配合岸上零售及娛樂設施，旨在吸引高消費旅客。短期內有關用地

啟歷學校租逾4萬呎商廈樓面擴校舍

香港文匯報訊 香港英國國際學校啟歷學校（Kellett School）與太盟投資及豐樹集團簽訂租務協議，承租九龍灣甲級寫字樓項目「太豐匯」一樓及二樓全層，以擴展現有九龍灣校舍。以樓面面積計算，交易是今年第三大商舖租務成交。

仲量聯行：今年第3大商舖租賃

交易涉及樓面面積約45,272平方呎。新校舍預計明年8月投入運作，有待教育局批准，將打造成第六學級中心，可容納240名學生，將透過行人天橋連接現有九龍灣校舍。

負責今次交易的仲量聯行研究部引述資料表示，以樓面面積計算，交易是今年第三大商舖租務成交，而今年首三大商舖成交均由國際學校承租，為歷年少見，反映不少教育機構積極擴充，對大面積商舖需求上升，估計趨勢將會持續。

「太豐匯」今年錄得多宗寫字樓及商舖成交，已累计租出約14.5萬平方呎。截至今年8月底，整體出租率提升至近70%。所有租客均為同區租戶，遷入該廈以提升辦公室質素。太盟投資租賃總監譚成耀表示，近期寫字樓租賃市況好轉，尤其是具備獨特服務的物業更受歡迎。



●啟歷學校簽訂九龍灣「太豐匯」新校舍租約。圖為「太豐匯」。