

施政報告振信心 近四成市民料樓價升

分析：港樓交投有望轉旺 豪宅受惠較顯著

新一份施政報告推出多項措施進一步完善土地供應、資助房屋、置業階梯等等，帶動市場對樓市前景看法改善。香港置業（港置）昨日於施政報告公布後即日進行了業界首份置業意向調查，成功收回467份有效問卷。調查顯示，約50.5%受訪者計劃未來12個月內入市置業，比例與去年相若，不過有更多受訪者看好樓價走勢，認為樓價上升的佔約38.6%，按年顯著增加約12.4個百分點。業界認為，樓價於近月已成功尋底，料在施政報告措施支持及減息周期預期下吸引更多資金入市。

●香港文匯報記者 黎梓田



● 施政報告公布後，有置業調查反映較多市民預期樓價會上升。地產舖貼出施政報告相關新措施。香港文匯報記者黃艾力 攝

2025年施政報告後看升樓市佔比按年急升

	2023	2024	2025
施政報告出爐後，閣下認為未來12個月樓價走勢如何？			
A.下跌10%以上	16.3%	14.0%	5.8%
B.下跌5至10%	16.3%	12.2%	11.3%
C.下跌5%以內	19.3%	20.1%	10.7%
D.平穩	27.6%	27.4%	33.6%
E.上升5%以內	12.2%	11.6%	23.6%
F.上升5至10%	5.6%	12.8%	8.4%
G.上升10%以上	2.7%	1.8%	6.6%
回答料下跌的佔比 (A+B+C)	51.9%	46.3%	27.8%
回答料上升的佔比 (E+F+G)	20.5%	26.2%	38.6%
閣下有沒有考慮於未來12個月入市？			
有	50.7%	50.6%	50.5%
沒有	49.3%	49.4%	49.5%

註：數字或經四捨五入，相加或不等於100%
資料來源：香港置業施政報告後調查 整理：香港文匯報財經部

港置調查顯示，僅有約27.8%認為未來12個月樓價會下跌，比例較去年大幅減少約18.5個百分點；認為樓價平穩的佔約33.6%，按年增加約6.2個百分點；結果顯示市民對樓價走勢轉趨正面。港置研究部董事王品弟認為，市民對樓價走勢恢復信心的原因很多，其一是美國即將公布最新的議息結果，市場普遍預期會開啟減息周期。此外，特區政府政策亦為市場帶來支持，包括最新一份施政報告提出多項利好樓市措施，其中包括優化「新資本投資者入境計劃」，將購買住宅物業的成交價門檻由原先的5,000萬元下調至3,000萬元，而可計入投資額維持1,000萬元。

吸引更多高淨值人士來港置業

王品弟認為，上述措施有助實際降低投資成本，配合2024年2月政府全面「撒辣」及同年10月放寬住宅物業按揭成數至70%，預計將吸引更多高淨值人士來港置業，為本地豪宅市場注入新動力，但對以中小型單位為主的整體樓市刺激作用有限。由於九龍的啟德樓盤為近年罕有、位處市區的大型新發展區，當中亦不乏豪宅供應，因此相信九龍區尤為受惠。事實上，據土地註冊處資料顯示，今年首8個月九龍區（包括將軍澳及西貢）逾3,000萬元住宅物業註冊量錄472宗，較去年同期的438宗增加約7.8%，創6年同期新高。隨着新一份施政報告進一步優化「新資本投資者入境計劃」，王品弟相信今年全年該區逾3,000萬元住宅物業有力挑戰700宗水平。展望明年，九龍區(包括將軍澳及西貢)逾3,000萬元住宅物業註冊量料有機會進一步挑戰900宗水平，甚至超越2018年

的908宗，為自1996年以來有紀錄新高。

另一邊廂，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價於近月已成功尋底，並將迎來減息周期，今次施政報告未直接救市，可能是為避免樓市太熾熱，反而聚焦較長遠的供應層面，相信可令樓市長遠更健康發展。

帶旺3000萬或以上豪宅成交

昨公布的施政報告中，與樓市最直接關係的，要數放寬「新資本投資者入境計劃」的置業門檻。截至今年8月31日，「新資本投資者入境計劃」共錄得1,963宗申請，預計可為香港帶來的投資金額逾580億元。

陳永傑稱，計劃申請人需購買豪宅滿足自住需要，是次將購入住宅投資門檻由5,000萬降至3,000萬元，雖然計入額1,000萬元不變，但門檻降低，相信有助吸引更多相關申請，可刺激3,000萬元以上豪宅物業成交。陳永傑指受惠於優化投資移民政策，今年3,000萬元以上成交可達1,600宗，或為五年新高。

全年租金指數料錄5%升幅

施政報告中提及增加非本地生就學人數上限至50%，陳永傑指，過往多項的人才輸入計劃，抵港的人才超過23萬人。當中部分攜同配偶及18歲以下未婚的受養子女來港，為香港帶來龐大的住屋需求，相信增加非本地生學額，將進一步增加香港租賃市場需求，租金難免一路向升，料全年租金指數可錄5%升幅。租金向升，配合減息周期，相信亦有助吸引更多投資者進駐物業市場。

憧憬激活工商舖 全年註冊量料達4700宗

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告推出多項利好樓市措施，美聯商業董事李鎮龍昨指出，報告中關於增加學生宿舍供應、放寬自資收生限制，以及優化「新資本投資者入境計劃」等，將為市場注入新動力，預計長遠將提升工商舖物業的投資吸引力。今年全年工商舖註冊數字有望由早前預測的4,500宗上調至4,700宗，按年升幅會由30%上調至35%，或創自2022年以來的四年新高。

「城中學舍計劃」擴展 帶來龐大重建需求

李鎮龍認為，「城中學舍計劃」的擴展將成為商廈市場的重要轉機。該計劃不僅允許商廈和酒店免改劃改裝為學生宿舍，更首次涵蓋拆卸重建項目，並可保留過剩地積比。配合非本地生收生上限由40%增至50%的政策，學生宿舍的需求將會增加。

考慮到目前市場上已經存在宿舍床位短缺的現象，非本地生比例增加會進一步加劇這個趨勢，李鎮龍表示，市場預期單計非本地學生的宿位短缺將增至超過4.5萬個。現時不少酒店業主將旗下的物業改裝為學生宿舍，預料改裝的趨勢會蔓延至商廈市場，部分商廈業主會將空置的商廈樓面改裝為學生宿舍，尤其利好非核心區舊商廈的重建價值。

針對「新資本投資者入境計劃」的優化，李鎮龍指出，非住宅物業投資額上限由1,000萬提升至1,500萬元，一些有意移居香港而且願意在港購買工商舖物業的投資者會利用投資移民計劃申

請來港。在工商舖物業中，工廈及商廈的回報率較高，達3.5至4厘，加上投資移民計劃中對工商舖物業的投資限制也較少，投資移民申請人可買入任何銀碼的工商舖物業，因此，放寬投資移民計劃有利申請人的資金流入工商舖市場。

回顧2024年3月政府正式實施投資移民計劃前後半年的工商舖成交數字，計劃實施前半年(2023年10月至2024年3月)的數字，工商舖市場共錄得1,445宗註冊成交，而計劃實施後半年(2024年4月至2024年9月)的數字，工商舖註冊量較前半年增加逾兩成至1,767宗。

今年第三季的工商舖整體註冊成交數字有望達到1,100宗，參考過往的經驗，配合聯儲局重啟減息步伐。今年第四季의註冊數字會較第三季增加20%，至1,300宗，而今年全年工商舖註冊數字有望由早前預測的4,500宗上調至4,700宗，按年升幅會由30%上調至35%，創自2022年以來的四年新高。

倡雙線投資 看好北都區及東九龍

對於加快發展北都區發展，李鎮龍認為作為中長期重點發展項目，將建設成為國際創新科技樞紐和宜居宜業的都會區亦可以本港工商舖市場注入強勁動力。

李鎮龍同時建議投資者採取雙線策略，既要把握北部都會區作為國際創科樞紐的長期機遇，也應關注東九龍轉型帶來的現有商機，認為兩個區域將形成互補優勢，為投資者提供多元化的選擇。

多家機構接入跨境二維碼統一網關 便利境外錢包支付

香港文匯報訊（記者 黎梓田）微信支付及支付寶等多家支付機構昨日相繼公布，已接入跨境二維碼統一網關，並將進一步支持更多的境外錢包在華使用，以提高外籍來華人員在境內支付的便利度。

中國人民銀行副行長陸磊稱早前在第十四屆中國支付清算論壇上透露，跨境二維碼支付互聯互通取得重要進展。人民銀行指導支付清算協會和中國銀聯建設了跨境二維碼統一網關，已於7月底上線試運行，有效解決了「外包內用」（指境外錢包在內地使用）多頭連接等問題。據了解，統一網關作為

跨境支付基礎設施，堅持公共性、包容性、普惠性原則，支持符合條件的市場機構，接入開展跨境二維碼支付業務。中國人民銀行數據顯示，截至9月11日，統一網關辦理的業務達到了198.1萬筆，金額4.27億元人民幣。

支付寶支持31款電子錢包在內地使用

螞蟥集團首席執行官韓毅毅昨表示，螞蟥集團旗下支付寶及螞蟥國際，在中國人民銀行與中國支付清算協會指導下，成為首批參與跨境二維碼統一網

關業務試點的機構。螞蟥集團透過支付寶平台，目前已支持7大國際銀行卡品牌及12個國家與地區的31款電子錢包在內地使用。其中近期新增錢包主要來自印尼、烏茲別克斯坦、泰國等地。未來，螞蟥集團將繼續攜手全球夥伴，進一步提升外籍人士來華的支付便利和整體體驗，讓更多中小商家受惠於跨境旅遊消費。

騰訊亦表示，將通過「跨境二維碼統一網關」進一步開放微信支付「外包內用」服務，支持更多境外錢包在中國境內通過微信支付二維碼支付。騰訊

旗下跨境支付平台TenPay Global連接境外電子錢包，持有這些合作境外電子錢包的用戶入境後，無需做任何額外註冊或操作，就可以用自己熟悉的錢包App通過微信支付二維碼支付，掃碼或出示錢包App付款碼兩種方式都將逐步支持。

據內地媒體報道，目前跨境二維碼統一網關已與多家境內外參與機構合作，主要包括中國銀聯、網聯清算公司、銀聯國際、支付寶、財付通、Alipay Connect、Tenpay Global、DBS PayLah!、Touch'n Go、Kbank、支付寶香港、微信香港、MPay澳門錢包等，業務覆蓋新加坡、馬來西亞、泰國、中國香港、中國澳門等國家和地區的錢包到中國境內的商戶受理使用。

專家：建設統一網關 有利跨境支付業發展

招聯首席研究員、上海金融與發展實驗室副主任董希淼表示，建設統一網關，在國家層面形成跨境二維碼支付服務的對外統一接口，通過技術對接和業務整合，有助於實現不同國家二維碼支付系統的互聯互通，具有積極作用。同時，有助於推動跨境支付業務的統一、有效監管，提高業務合規性。



● 跨境二維碼統一網關助內地平台進一步支持更多的境外錢包，便利來華人士消費。 資料圖片

申請酒牌續期公告 FOR SINGLE

現特通告：林育麟其地址為香港厚和街6-18號滿發大廈地下D鋪，現向酒牌局申請位於香港厚和街6-18號滿發大廈地下D鋪FOR SINGLE的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2025年9月18日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE FOR SINGLE

Notice is hereby given that LAM Yuk Lun of Shop D, G/F, Full Harvest Building, 6-18 Hau Wo Street, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of FOR SINGLE situated at Shop D, G/F, Full Harvest Building, 6-18 Hau Wo Street, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 18th September 2025

申請酒牌續期公告 TIVOLI RISTORANTE ITALIANO

現特通告：馬少薇其地址為九龍尖沙咀柯士甸道130號地下，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀柯士甸道130號地下Tivoli Ristorante Italiano的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年9月18日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TIVOLI RISTORANTE ITALIANO

Notice is hereby given that Ma Siu Mi Carol of G/F., 130 Austin Road, Tsimshatsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tivoli Ristorante Italiano situated at G/F., 130 Austin Road, Tsimshatsui, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 18th September 2025

申請酒牌續期公告 子鴨留香

現特通告：何惠芬其地址為新界荃灣楊屋道1號荃新天地地下G48,G50,G52,G56,G58 & G77鋪，現向酒牌局申請位於新界荃灣楊屋道1號荃新天地地下 G48,G50,G52,G56,G58 & G77鋪子鴨留香的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年9月18日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE DUCKLICIOUS

Notice is hereby given that HO WAI FAN of SHOP G48,G50,G52,G56,G58 & G77, G/F, CITYWALK, 1 YEUNG UK ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of DUCKLICIOUS situated at SHOP G48,G50,G52,G56,G58 & G77, G/F, CITYWALK, 1 YEUNG UK ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 18th September 2025

關於何新、馮六遺囑的查詢

姓名：何新(英文：HO SUN)，別名：何新昌，性別：男，香港身份證號碼：B809XXX(8)，死亡日期：1994年9月28日
姓名：馮六(英文：FUNG LUK)，性別：女，香港身份證號碼：B809XXX)，死亡日期：1983年11月13日
如任何人士曾為上述死亡人士何新、馮六立下遺囑或存有何新、馮六遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會葉天養、葉欣穎、林健雄律師行，地址：新界大埔懷仁街6號地下，聯絡人：趙小姐，電話：2638-0820，檔案編號：ADY-CAAO-9445-25。

尋遺囑啟事

已故人士張美森(CHEONG, Mi Sum)，性別：女，持香港身份證號碼：XXXX973(8)，於2010年9月27日離世，享年78歲。已故人士周勤開(CHAU, Kin Hoi)，性別：男，持香港身份證號碼：XXXX972(A)，於2024年2月2日離世，享年94歲。如任何人士曾為上述已故人士張美森、周勤開立下遺囑或存有張美森、周勤開的遺囑、遺囑修正或其他遺囑文件正本或複印本，請於今日起1個月內，聯絡及知會姚逸華律師事務所職員，電話：2380 3678。