

智庫「未來經濟學院」成立 先聚焦三議題 港房策需納更多指標 倡加入「可負擔程度」

香港本地智庫「未來經濟學院」宣布正式成立，創辦總監兼主席王柏林教授近日表示，目前學院研究的議題涵蓋公營房屋政策、人口政策，以及成效評估。這三個議題對香港發展都很重要，例如房屋政策影響吸引人才的政策、社會福利或扶貧問題，因此需全面研究；同時，現時選擇的三個議題都是學院成員關注及研究專長所在。他強調，學院並不排除會研究其他議題，例如青年或人工智能教育等議題。同時，學院希望在特區政府制訂政策的初始階段提出建議；或協助找出現行政策在實施一段時間後需要檢討的問題，並提出改善建議。

●香港文匯報記者 曾業俊

王柏林昨指出，房屋政策是經濟發展的基礎，亦與其他政策息息相關，是政府「5年計劃」內需要思考的議題。若要促進未來經濟增長，建構更具生產力、更加共融的香港，房屋政策必須在此時此刻作出改變，為未來經濟打下堅定的基石。目前，香港社會側重討論「公屋輪候時間」，但它不能夠全面反映香港的住房情況。王柏林強調，本港房屋問題已成為系統性問題：資助出售房屋供應不足、缺乏流通；私樓租金和價格高昂，使房屋階梯斷裂，市民無法向上流動，唯有屈居公屋。因此，特區政府需要更多指標來全面思考整體房屋政策，例如「可負擔程度」、「綠白表居屋輪候時間」、「資助出售單位流通率」等。

研究公屋體制是否仍適合

「未來經濟學院」去年底註冊之初已聚焦推動提升房屋階梯流動性。王柏林稱，過去20年來，本港青年置業率持續下降，該學院研究顯示，香港的下一代愈來愈多人排隊輪候公屋；然而，資助自置房屋供應不足是向上流動的重要障礙，基於上述發現，學院建議政府增加資助自置單位的供應與流通，今年亦會研究



●左至右：未來經濟學院副總監兼財政宋恩榮教授、未來經濟學院創辦總監兼主席王柏林教授、未來經濟學院副總監兼秘書陳鈞儀。香港文匯報記者曾業俊攝

本港青年的置業能力。鑑於本港居屋之類的資助自置房屋供應長時間短缺，現時不少港人認為「得公屋得天下」，但王柏林認為，長此下去將營造不良社會氣氛，包括促使年輕人降低薪酬以符合申請公屋的入息標準、產生公平問題，甚至催生「躺平」現象。因此，學院今年會研究本港現有的公屋體制是否適合下一代需要，以協助特區政府設計全面的房屋政策。

對於近年本港有智庫結束營運，甚至有意見認為現時是「智庫寒冬」，未來經濟學院副總監兼財政宋恩榮教授認為，香港社會對智庫仍有需求，尤其是現時地緣政治更趨複雜；香港經濟縱有起色但仍有不少問題有待解決，例如本地零售業及內地經濟都有待改善，因此學院相信社會更需要智庫「想方設法」解決香港當前面對的困難。學院強調需要有政策企業家的精神，也是本着鍥而不舍的嘗試精神，提出以證據為本、務實的政策建議；即使目前一些智庫解散，但也有些智庫仍然營運。

多元聲音協助政府有效施政

未來經濟學院副總監兼秘書陳鈞儀表示，學院相信多元化是香港核心價值，在合情、合理、合法的情況下提出意見十分重要，而包容多元聲音更是香港社會達至長遠健康的要素之

一。學院的角色是集合不同專長的人士，就本港不同議題提供不同聲音，協助政府有效施政；過往他們曾就一些政策如公屋富戶向政府提出建議，最後也獲採納。學院希望擔當橋樑角色，願與政府及不同人士對話，提出落地的政策建議。

王柏林補充，香港雖然有多間大學，但香港的大學趨於國際化，研究香港議題未必是在大學任教學者的關注重點，研究香港經濟問題的學者或較以往更少，甚至出現斷層；因此相信社會需要像「未來經濟學院」這類由年輕學者及企業家主導的新智庫。學院由一群跨世代、跨專業的人士組成，包括資深的研究學者及參與公共事務的人士，亦有不少年輕學者及不同領域的專業人士，讓老、中、青不同世代攜手為香港未來發展發聲，以實踐學院的三大核心價值：專業、企業家精神、力臻至善。

依靠小額捐助政府津貼營運

未來經濟學院於2025年底註冊成立，為非牟利組織，參與的董事及名譽研究員都屬義務性質，本着熱愛香港的精神提出政策建議。目前學院依靠小額捐助及政府津貼營運，為特區政府及慈善機構等提供顧問服務，當中約四分之一成員為受薪僱員。

樓市加速消化 中原二手放盤年減萬伙



●香港樓市二手缺盤與一手庫存同步回落，業界料樓市復甦步伐加快。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港樓市重回升軌，去年扭轉連跌3年頹勢，轉升近5%，二手盤源加速消化。據中原地產統計數據顯示，今年2月全港二手住宅放售單位降至28,669伙，較去年同期38,660伙大減9,991伙，減幅達25%。放盤量已連跌12個月，重返2021年1月水平，是近6年最少。若以規模比較，過去一年減少的二手盤源數量，相當於一個大型屋苑。1980年落成的沙田第一城共設10,642伙；而近期熱賣的新盤西沙SIERRA SEA全數落成後亦約9,000伙，足見盤源消化之龐大。回顧走勢，政府於2024年2月宣布全面撤辣前，二手放盤量一度高企於4萬伙水平，並於同年6月升至42,283伙。隨著美國進入減息周期，加上本港多項樓市政策逐步見效，市場氣氛回暖，成交轉旺，二手盤源亦同步回落。至去年12月跌穿3萬伙，今年2月進一步降至28,669伙，按年減少近1萬伙。

黃埔花園叫價「4字頭」絕跡

以十大屋苑為例，2月放盤量僅1,275個，較去年同期1,933個減少658個或34%。當中放盤量不足100個的屋苑，由1個增至6個。其中紅磡黃埔花園最缺盤，僅45個，較去年同期105個大減57%。其次是觀塘麗港城，放盤量亦大減近一半至49個。鯉魚涌太古城放盤量亦跌穿300個，至273個，按年減11%。目前，黃埔花園叫價「4字頭」單位已絕跡，入場費要548萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，交投暢旺令二手去貨速度加快，但新增放盤有限，未能填補已售單位，加上部分業主看好後市選擇封盤觀望，不少租客亦「轉租為買」，進一步收緊盤源。在供應緊張下，過去較乏人問津的單位亦被市場消化，包括極低層、一樓單位、無電梯直達頂層及曾發生事故的物業，反映買家在「揀無可揀」下退而求其次。

例如紅磡黃埔花園今年已錄得3宗無電梯直達頂層單位成交，其中11期11座一個頂層487方呎兩房單位，上月以565萬元易手，呎價10,601元。

一手庫存跌穿1.7萬伙 少5600伙

減息效應持續推動成交。去年全港二手私樓買賣登記錄37,247宗，按年升近兩成，創四年新高。同時，一手庫存亦連跌多月，今年2月跌穿1.7萬伙至16,839伙，按年減少逾5,600伙。

陳永傑指出，二手缺盤與一手庫存同步回落，反映樓市復甦步伐加快。在供求轉趨緊張下，樓價升幅有機會進一步擴大。部分買家憂慮「遲買更貴」，加快入市步伐。他預計，年內二手放盤量或跌至不足2.5萬伙水平，屆時市場將出現更明顯的供不應求局面。

節前二手交投暫回落 業界料春節後樓市續旺勢

香港文匯報訊（記者 曾業俊）臨近農曆新年，不少市民忙於應節及外遊，二手屋苑交投有所受壓。據美聯物業分行統計，在蛇年最後一個周末（2月14至15日），十大屋苑僅錄約6宗買賣成交，較上周末（2月7至8日）約9宗續跌約33.3%，連續兩個周末維持單位數水平，創45周新低。而以十五大屋苑計算，則錄得約10宗成交，按周持平。

美聯物業高級董事布少明表示，新盤需求持續強勁，多個項目亦部署於農曆新年後推出，加上農曆新年臨近，部分市民趁節日外遊及忙於準備過年，導致剛過去周末二手屋苑交投受阻。他預期，短期內二手交投將在低位橫行，相信隨着節日氣氛淡化，新盤刺激購買力重新釋放，樓市將

迅速重回正軌，樓價續見支持趨升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，明日（17日）便是農曆新年，市民普遍已「收爐」，準備迎接新歲或外出旅遊，無暇兼顧置業之事，樓市慣常淡靜。今年樓市小陽春已提前於1月展現，預計年初四（20日）起樓市將迅速復常，交投回升，延續旺勢。

柴灣海徳園再錄3宗成交

一手市場亦受情人節及農曆新年影響，剛過去周末（2月14至15日）共錄約31宗新盤成交，較對上周末（2月7至8日）的286宗減少約255宗或逾89%。其中，盈大地產（432）及資本策略（497）合作發展的中環半山雅盈峰，

繼周六（14日）錄得大額成交，獲大手買家斥資逾1億元購入8樓全層6伙後，昨再以招標形式售出2伙三房戶。發展商於周末加推2伙三房戶，並上載最新銷售安排，將於大年初四（20日）招標發售。

太古地產（1972）與中華汽車（026）合作發展的柴灣海徳園，於歲晚再錄3宗成交，涵蓋兩房梗廚單位。發展商表示，市場氣氛持續向好，加上農曆新年前入市需求帶動，海徳園持續吸引實力買家入市。截至目前，海徳園累計成交達128宗，總銷售金額突破11億元。海徳園將於農曆新年期間（年廿九至初三）如常開放設於太古坊康橋大廈的示範單位，開放時間為每日中午12時至晚上7時。



●太古地產旗下港島東臨海住宅項目海徳園於歲晚再錄3宗成交。

投資理財

英鎊陷三角爭持 前景未明確

圓的進一步升幅。另外，周一將公布的第四季度國內生產總值（GDP）數據，預計環比增長0.4%；其後還將公布的數據包括周三的貿易賬、周四的機械訂單，以及周五的2月份採購經理指數（PMI）初值和1月份CPI數據。

美元兌日圓走勢，技術圖表所見，中短期平均線處於橫行階段，預示匯價短線未見有明確走向，尤其向上未能破位160日圓關口，下方則在152日圓水平獲見支撐，在未能突破此兩區的情況下，較大機率在此區域反覆動盪。即市阻力預期在153.80日圓及155日圓，較大阻力位料在25天平均線156日圓及157.80日圓。支持位則繼續留意152日圓及151日圓水平，其後將會關注150.50日圓及250天平均線149.70日圓水平。

關注英國本周重要數據

英國將會在本周公布多項重要數據，周二公布截

至12月的三個月就業數據，工資增長和失業率；接下來是周三的CPI報告，到周五則會公布的1月份零售銷售和2月份PMI初值。技術圖表所見，英鎊兌美元上周緩步走低，以近一個走勢所見，正形成一個三角型態，當前頂部及底部分別位於1.3680美元及1.3580美元，鑑於RSI正處於中位區間，尚未可斷定明確的方向。

向下可再留意1.35美元關口在月初曾見守穩，故作為緩衝區域，若匯價再而失守此區，恐防會見英鎊有較激烈的調整壓力，其後支持位料會看至1.34美元及1月低位1.3329美元，進一步看至1.3170美元及1.30美元關口。阻力位除了三角頂部，延伸漲幅預料為1.3720美元及1.3820美元，續後會參考1.3870美元及1.40美元關口，之後關注1.41美元水平。

本版文章為作者之個人意見，不代表本報立場。

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚琪

美元上周五變動不大，晚上美國公布的1月通脹數據增幅低於預期，強化了市場對美聯儲近期維持利率不變的預期。數據顯示，美國1月通脹率同比漲幅放緩至2.4%，預期為2.5%；剔除波動較大的食品和能源項目後，1月核心消費者物價指數（CPI）同比上漲2.5%，環比上漲0.3%，符合預期。整體數據料將難以促使美聯儲改變目前的利率觀態立場。

美元兌日圓本周持續下行，上周四低見至152.26日圓，至周五早盤仍徘徊於152區間。市場正在評估自民黨大勝對日圓的影響。在獲得更強民意授權的情況下，財政政策或轉向更具擴張性，雖然此舉將進一步加劇日本的財政壓力，但亦會推高通脹，或令日本央行加息時間表提前。這可能會限制着日

●責任編輯：曾浩榮

今日重要經濟數據公布

07:50	日本	第四季國內生產總值(GDP)季率初值，預測+0.4%，前值-0.6% 第四季國內生產總值(GDP)年率初值，預測+1.6%，前值-2.3% 第四季GDP平減指數年率初值，前值+3.4%
12:30		12月工業生產月率，預測-0.1%，前值-0.1% 12月工業生產年率，前值+2.6% 12月產能利用率月率，前值-5.3%
18:00	歐元區	12月工業生產月率，預測-1.5%，前值+0.7% 12月工業生產年率，預測+1.2%，前值+2.5%
21:15	加拿大	1月新屋動工，預測26.5萬戶，前值28.24萬戶
21:30		12月製造業銷售月率，預測+0.5%，前值-1.2%