

港置：本月多盤齊發 成交料增七成 首季新盤料賣逾6000伙 全年樓價看升15%

香港置業昨舉行馬年樓市展望記者會，美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽指出，馬年新盤「一馬當先」，大年初一至大年初十三（2026年2月17日至3月1日），新盤成交量錄約334宗，較去年蛇年同期（2025年1月29日至2月10日）的222宗，按年大升約50.5%，表現遠勝去年同期，並創5年同期新高，為馬年樓市打響頭炮。同時，發展商積極於新年後部署推盤，料3月份多盤齊發，估計本月一手成交量將按月大增七成至約2,400宗，連續14個月錄逾千宗紀錄；首季一手成交量則有望突破6,000宗，創2016年第三季後的季度新高。他預料，樓市在供不應求及一手盤帶動下，將迎來新一輪小陽春，今年全年樓價將升約10%至15%。



●港置預料，樓市在供不應求及一手盤帶動下，將迎來新一輪小陽春，今年全年樓價將升約10%至15%。

●香港文匯報記者 曾業俊

馬泰陽表示，新春期間向來屬傳統樓市淡季，不少市民出外度假，惟今年新盤成交按去年同期不跌反升，反映節前多個新盤熱賣帶動的市場氣氛持續升溫，市場積壓的購買力正有序釋放。現時樓市具備三大利好因素支持：首先，市場普遍預期美國聯儲局今年會再次減息；其次，本港住宅剛需強勁，尤其上車及換樓需求持續；第三，隨着一手成交率先回暖，市場信心正逐步修復，帶動二手業主讓價空間收窄。他冀樓市「金馬奔騰」，樓價有望於年內穩步上升，預期今年全年樓價將上升約10%至15%。該行對今年樓市表現充滿信心，已制定清晰的業務擴張策略，並於首季度在東涌區連環增設兩間分行，提升區內二手住宅市場的佔有率。



●港置馬泰陽（中）指，馬年新盤成交較去年大升五成。香港文匯報記者曾業俊攝

售、酒店等領域復甦，形成經濟正向循環，進一步鞏固樓市回暖基礎。

數據顯示，去年內地買家在香港物業市場的投資額創下歷史新高，總成交金額接近1,380億元，其中近58%資金投入一手住宅市場。展望2026年，隨着多項利好因素持續發酵，加上香港持續吸引內地專才及高淨值人士來港資產配置、自住置業及安排子女升學，預期今年內地買家的註冊宗數及成交金額有望再創新高，料成交金額更可挑戰1,500億元水平。

一手貨尾量跌至42個月新低

此外，馬泰陽續指，早年庫存高企空壓樓市表現，但相關情況已逐步改善。最新2月底全港累積貨尾量包括樓花及現樓錄約16,458伙，連跌13個月，比起去年1月高位約23,121伙已累減約6,663伙，減幅達28.8%，並創42個月新低。綜合上述多項不同因素，故該行上調2026年一手成交量預測至2.2萬宗。

香港置業研究部董事王品弟表示，該行於財政預算案後進行首季「置業意向調查」，成功收回近200份有效問卷。調查顯示，有約87.8%的受訪者表示，新一份預算案增加其置業信心或對其置業信心沒有影響，反映市民對樓市前景保持審慎樂觀。

尖沙咀「臻玥」408.6萬入場 最快下周賣

香港文匯報訊（記者 曾業俊）樓市轉旺，新盤加緊發力。新世界發展（0017）旗下尖沙咀「臻玥」昨公布首張價單，成為馬年「頭炮」新盤，首批涉及30伙，折實平均呎價21,008元。新世界發展營業及市場部總監何家欣形容，臻玥首張價單屬「高鐵黃金圈價」，項目展銷廳及示範單位於今日正式開放予公眾參觀，本週五（6日）開始收票，最快下周開售，有機會「一炮過」推售全數64伙，加推單位有加價空間。

呎價20,610元，臻玥較之高約1.9%。

粉錦公路「雲向」首批154伙

永泰地產（0369）旗下粉錦公路「雲向」昨公布首張價單，涉及154伙，折實平均呎價13,974元，折實售價368.3萬元起。永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監楊聰永形容，雲向首批為「馬上有水位價」，價錢以低於成本價發售，令更多買家受惠，之後會逐步加價。項目今日開放示範單位予公眾人士參觀，本週五（6日）開始收票，最快下周加推及銷售。雲向首批154伙，包括3伙開放式、124伙1房及27伙2房，實用面積286至445方呎，折實售價368.3萬至718.4萬元，折實呎價12,687至16,145元，折實平均呎價13,974元。

華懋集團發展的佐敦「瑜意」已於早前上載樓書，集團銷售及市場總監謝海倫預計，最快一至兩日內公布首張價單，涉及不少於50伙，涵蓋一房及兩房單位。

臻玥首批包括18伙位於3至8樓的開放式單位及12伙一房戶，實用面積201至266方呎，價單定價510.8萬至764.7萬元，呎價23,981至28,857元，定價平均呎價為26,262元；買家採用150天即供可享樓價20%折扣，折實售價408.6萬至611.7萬元，折實呎價19,183至23,083元。當中18伙開放式單位更採「一口價」408.6萬元發售。臻玥首批折實平均呎價21,008元，參考同系同區「臻爾」去年11月的首張價單折實平均

郭木財家族9350萬購美孚新邨麥當勞地舖

香港文匯報訊（記者 黎梓田）麥當勞集團去年7月起放售旗下多項舖位資產，首階段推出的8間商舖，至今累沽6間舖，套現4.9億元。據市場消息，麥當勞集團已進入新一輪銷售部署，最新以9,350萬元沽出美孚新邨的舖位，而該美孚舖位並非在首階段的8項商舖之中，該舖新買家為投資者郭木財家族相關人士。麥當勞去年7月起委託測量師行，標售8間商

舖，總市值約12億元，先後售出元朗、旺角、大角咀及銅鑼灣等分店，共套現約4.9億元。首階段中，現尚餘尖沙咀星光行地下和荃灣街市街分店尚未售出。最新成交個案為萬事達廣場美孚新邨7期地下N60A室，面積約6,515方呎，在今年2月初以9,350萬元沽出，成交呎價14,352元。據了解，麥當勞將會售後租回，月租約43.4萬元。

王冬勝倡設大灣區「新股通」

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）審議「十五五」規劃綱要草案是今年全國兩會的一項重要議程。全國政協委員、農業和農村委員會副主任，香港上海滙豐銀行主席王冬勝在今年兩會將提交多項建議，重點聚焦兩大領域：推動大灣區金融深度互聯互通，以及以金融手段支持農業應對氣候變化。其中，倡議設立大灣區「新股通」被視為最具市場影響力的焦點提案。

允深港投資者參與兩地新股發行

王冬勝指出，內地企業赴港上市熱情持續高漲，推動香港登陸全球新股上市首席寶座。去年出政策已允許合資格的港上市大灣區企業在深交所掛牌，實現了上市主體的雙向互通。然而，在投資者層面，兩地資金仍無法相互參與對方市場的新股認購，故他建議在此基礎上再進一步，允許深港投資者同時參與兩地新股發行，實現「新股通」。

根據建議，試點初期可將「A+H」上市公司納入，允許內地投資者認購其港交所新股，同時允許香港及海外投資者認購其深交所新股。待試點成熟

後，可擴大至市值逾50億元人民幣或港元的擬上市企業，此標準與現行深港通要求銜接，便利後續交易。資金實行閉環管理，深交所使用人民幣，港交所可使用港幣或離岸人民幣，且無須設立每日額度。此舉若落實，有望提升資本市場包容性，推進人民幣國際化。

身為全國政協農業和農村委員會副主任的王冬勝亦高度關注農業可持續發展。他強調農業對氣候變化高度敏感，其適應能力直接關係國家糧食安全。雖然《國家適應氣候變化戰略2035》明確提出提升農業氣候適應性，且綠色金融體系逐步完善，但在實踐中，氣候數據與金融風險銜接仍有待加強。

針對這一痛點，王冬勝提出三項具體建議：一、推動氣象數據與金融風險模型融合，建立標準化接口，讓金融機構由「事後理賠」轉向「事前風控」；二、在綠色金融標準下完善農業氣候適應指標，通過產量波動率等量化風險改善；三、建立「風險改善可驗證、支持逐步退出」機制，初期以政策性工具引導，待風險穩定後引入養老金等長期資本接續，以形成可持續的市場化發展模式。

全仁醫療委任胡定旭林正財加入董事會

香港文匯報訊（記者 曾業俊）主力提供高端醫學影像診斷及體檢服務的全仁醫療成立十周年，集團為進一步拓展服務範疇，宣布委任中國人民政治協商會第十二屆及第十三屆全國委員會常務委員胡定旭出任集團董事會非執行主席，並委任香港特區政府行政會議非官守議員林正財為集團董事會獨立非執行董事。集團創辦人劉仲恒表示，兩位加入將有助集團強化戰略規劃及臨床專業發展，就長遠財務策略及管治吸收意見，並拓展人脈。

形容兩位在集團「雙劍合璧」。

他續指，隨着兩位新董事加入，集團將考慮在大灣區以至亞太區布局並擴充業務，包括吸引來港「醫療旅遊」的內地客。近兩年本港醫療服務持續增長，在疫前集團服務的病人之中有約四分之一來自內地，而近年來自內地病人的需求按年增長5%至10%。集團將藉此擴充與內地保險公司的合作，因為近年都有相當多內地客來港購買保險，集團會在此方面與內地機構對接。至於在內地設點方面，目前集團與內地私人醫療機構有不同合作點，包括轉介內地病人來港就醫，以及為內地病人提供專科醫生服務，暫時未見現有合作模式面臨飽和，相信短期內不會親自在內地設立據點。

拓展人脈 強化財務安排

全仁醫療集團創辦人劉仲恒表示，集團委任兩位重量級人物加入董事會，其中胡定旭擁有醫療管治、財務規劃及治理的背景，加上擁有相當的人脈網絡，相信他對於集團未來業務及在財經領域的發展可以提供很多有價值的意見和策略，令集團「走得更快」，期待他能在IPO上市和不同財務上的策略性安排方面，進一步引領集團前行。至於林正財作為基督教靈實協會行政總裁，多年來參與很多不同社福機構的工作，在基層醫療、安老事務及精神健康方面都貢獻良多，與非政府組織（NGO）對接方面有一定心得，讓集團與市民「走得更近」，

另外，全仁醫療宣布，與富衛集團、保誠保險、萬通保險國際及聯影醫療達成戰略合作協議，集團將與該三家保險公司就資金和人才等不同範疇加深合作，為客戶帶來國際醫療診斷服務及多元保險保障，全面提升一站式健康服務體驗。劉仲恒指出，集團過往主要提供診斷服務，自3月2日起集團旗下3間中心已陸續提供中醫服務，並將在未來一至兩周新增物理治療服務，期望透過中西醫療互補以實現「預防醫學」的理念。

港澳金管局簽修訂諒解備忘錄 加強合作

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港金融管理局（香港金管局）與澳門金融管理局（澳門金管局）代表於昨日（3月3日）進行會面，雙方就進一步加強兩地金融多維度合作展開交流，並於會面期間共同簽署修訂的《諒解備忘錄》。港澳金管局多年來一直在銀行監管方面保持緊密合作，是次《諒解備忘錄》的修訂主要是在原來的合作基礎上，新增金融基建合作、貨幣和數據統計方面的訊息交流互動、兩地行業合作培訓及交流等章節內容，以進一步豐富備忘錄的涵蓋範圍。

澳門金管局主席黃善文表示，兩地金融合作底蘊深厚，近年雙方持續在債券市場、金融基建等領域拓展新的合作空間。新修訂的《諒解備忘錄》，將進一步推動澳門金管局和香港金管局全方位深化合作，共同維護兩地金融市場的長遠穩健發展，亦為配合國家戰略部署，建設粵港澳大灣區國際金融樞紐提供有力支撐。

擴至金融基建領域合作

香港金管局總裁余偉文表示，香港和澳門同為粵港澳大灣區建設的中心城市，兩地共同維護金融市場穩定、支持金融發展，既有利於提升兩地協同，亦使雙方為國家經濟金融發展作出更好貢獻。新修訂的《諒解備忘錄》將雙方合作範疇擴展至金融基建、訊息交流互動等更全方位的領域，為深化港澳兩地金融合作奠定更扎實的基礎。



●香港金管局總裁余偉文（左）與澳門金管局主席黃善文簽署備忘錄。中通社

莫讓英語遮蔽眼 守好中國的文化根脈

洪明基 全國政協委員

弘德明道 我是洪明基，一位從殖民時代香港走出來的中國人。今天想跟大家掏心窩子說句話，很多人並不知曉，我這輩子最大的遺憾，便是小時候差點斷了自己的文化根。在我成長的年代，香港的教育環境一直在給我們洗腦：英文至關重要，中文無關緊要。除了為數不多的中文課，以及講到清朝便戛然而止的歷史書，我們幾乎全程都是英文授課。14歲時，我前往美國，在西方教育體系中浸泡了十幾年，能接觸中文、感受中華文化的機會，少之又少。那時的我，就像一片飄蕩在海上的葉子，無論走得多遠，內心都是空落落的。直到後來回到內地創業、扎根祖國，我才重新撿起中文，重新讀懂我們的歷史、我們的文化，尋回我們的根。所以，我特別堅定一個觀點：中國人，真的不需要為了練英語而練英語。以前學英語，是為了開眼看世界、汲取先進知識。但如今情況已大不相同，我們的科學、數

學、哲學等各個領域，都取得了世界級成就。用中文學知識、用中文思考、用中文創造，才是最為直接、最為踏實的方式。高考是教育的指揮棒，理應肩負起傳承中華優秀傳統文化的重任。我呼籲：高考英語分數分類調整，已然勢在必行！這並非是要取消英語，而是要打破全民為應試英語而陷入內耗的困局。讓專業人士深耕專業英語，為國家國際交流服務；把時間歸還給文言文、歸還給經典、歸還給唐詩宋詞、歸還給諸子百家。讓孩子從小讀懂中國、認同中國、熱愛中國。語文，才是我們民族的精神根基所在。我們不否定英語的工具價值，但絕不能讓一代又一代孩子，在盲目刷题、盲目內卷裏，丟掉最珍貴的文化底色。文化興則國運興，文化強則民族強。我以一個香港過來人的身份呼籲：讓中華優秀傳統文化在校園扎根，讓每一個孩子，都有根、有魂、有底氣。這，才是教育真正的初心所在。

