

陳茂波：可供土地超財年目標 政府握調控主動權 經濟回暖 港審慎推地平穩樓市

香港樓市去年終結三年連跌頹勢，以差估指數計去年升3.25%。特區政府財政司司長陳茂波昨在香港專業聯盟午宴演講時表示，本港樓市差不多回到疫情前水平，寫字樓市道亦開始平穩。新年度賣地有9幅住宅地，相當於2萬多個住宅單位，超出財年供應13,500個單位的目標。政府會審慎留意市場情況來推地，當樓市暢旺，政府會推多一些，若樓市相對持平就會審慎一點，「進可攻、退可守」。

●香港文匯報記者 周紹基

陳茂波表示，本港經濟回暖，去年本港GDP增長達3.5%，較預估的2%至3%更理想，當中貨物出口按年上升12.6%，投資市場表現活躍，IPO集資額重登全球第一，目前逾400家企業排隊上市。旅遊業也重現活力，來港旅客人數約4,900萬；消費的跌幅亦見放緩；在大經濟環境改善之下，近年疲弱的樓市也見觸底反彈。

寫字樓市道已見穩住

他說，例如去年住宅樓價升約3.3%，而今年首季的上升趨勢不變，雖然升得平緩，但住宅交按在過去3個月維持在5,500至6,000宗之間，估計全年成交可達6萬至7萬宗。他認為，本港樓市已差不多回到疫情前水平。

他又特別提到寫字樓市道，在經過幾年調整、去年跌約7%後，今年至今，雖然價格仍存輕微跌幅，但已見穩住。政府由2024年起停賣商業用地，亦有不同措施讓市場消化存貨，例如讓市場在合適地點改造學生宿舍或其他用途等。

此外，在近兩至三個月，有些外國主權基金及長期基金入市吸納香港的優質商廈。政府也要求全資擁有的港投公司，牽頭主權基金投資適合的寫字樓物業，政府一直招商引資，可配對寫字樓及用家，故政府評估，寫字樓的市道已開始平穩。

來港設實驗室有批地稅務支持

陳茂波又指出，香港須持續了解和學習「十五五」規劃綱要的思路，透過了解宏觀布局，才能更好地融入其中；透過理解國家發展的需要，才能更好地服務大局。在這個過程中，結合香港的自身特點，包括「一國兩制」的制度優勢、普通法制度、國際化平台、優質企業與高端人才匯聚，以及國際金融中心功能等，香港將能釋放更大的增長潛能，做到「引進來、走出去」。

他續指，香港擁世界一流的金融市場和專業服務，可為現代化產業體系加速發展、推進科技創新與產業創新深度融合，提供更有力量支撐。從全鏈條融資、知識產權融資、檢測認證，以至更切合科技企業發展過程需要的科技服務業，都是接下來須加速推動的領域。

在促進區域協同發展方面，陳茂波指出，同樣重要的是與粵港澳大灣區兄弟城市在規則銜接、機制對接、推動創新要素跨境便捷流動等方面，進一步制定更多具體可行的舉措。他特別提到北部都會區及河套區的發展，認為該地處臨近深圳、地方也較大，有助吸引一些佔地不需太大，擁國際資金、人才，並需要大量知識產權保護的行業。他呼籲海外高科技的龍頭產業，可以考慮來港設立實驗室，本港將在批地、稅務、吸引資金上，給予一定的支持。



●財政司司長陳茂波昨出席香港專業聯盟舉辦的財政司司長2026-27年度財政預算案午餐演講。圖為陳茂波（左六）和香港專業聯盟主席劉炳章（右六）與其他嘉賓合照。香港文匯報記者萬霜靈攝

港鐵錦上路站第二期項目收30意向書

香港文匯報訊（記者 曾業俊）港鐵（0066）公布，元朗錦上路站第二期物業發展項目於昨日下午截收發展意向書，最終共收到30份意向書，數目與過往相若，充分反映鐵路物業項目的優勢，港鐵將盡快落實有關招標安排。

項目價值約36.2億至72.4億元

上述項目毗鄰屯馬線錦上路站，住宅樓面面積約76.79萬方呎，料提供1,290伙；另有約

43.86萬方呎作零售等非住宅用途，總樓面面積約120.65萬方呎，為自2022年12月以來最大型的鐵路物業發展項目。港鐵指，該項目日後將和港鐵網絡無縫連接，而待北環線通車後，錦上路站將升級為北環線和屯馬線的轉乘樞紐。另外，入標財團可選擇競投商業部分的未來權益安排。

綜合市場估值，該項目價值約36.2億至72.4億元，每方呎樓面估值約3,000至6,000元。

旺角「映居」首批50伙折實579萬起

香港文匯報訊（記者 曾業俊）本港樓市交投轉旺，惟中東戰火陰霾之下，息口或會因油價急升而調頭向上，為樓市埋下不穩定因素，發展商亦因應市況，雖加快推盤步伐，但開價相對克制。建灝地產與市區重建局合作的旺角埃華街住宅項目「映居」昨公布首張價單，共涉及50個單位，折實平均呎價18,888元，與2024年3月恒地（0012）旗下同區利奧坊、首開的首批60伙折實平均呎價18,888元相同，同時亦低過同區部分二手屋苑約2萬至2.6萬元的平均成交呎價。

此外，發展商為吸引大手客並加快銷售，特別推出「大手客現金回贈優惠」，為購買2伙或以上的買家額外提供樓價1.5%至2.25%的現金回贈。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮形容，項目首批是「高鐵概念至筍價」，較同區新盤有兩成折讓，不排除日後會提價加推。

比同區新盤低水兩成

映居首張價單涉及50伙單位，全屬睡房連書房戶型，實用面積介乎301至347方呎，當中涵蓋46個標準單位及4個特色單位，價單定價由657.96萬至814.21萬元，價單呎價19,183元至25,087元。發展商僅提供一種建築期付款辦法，扣除最高折扣12%，折實售價由約579萬至約716.5萬元，折實呎價16,880元至22,076元，折實平均呎價約18,888元。最低折實售價及最低折實呎價單位為6樓E室，實用面積343方



●建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮（左）、建灝地產集團銷售部副總裁吳傲楠（右）。香港文匯報記者曾業俊攝

呎，折實售價579萬元，折實呎價約16,880元。

鄭智榮指出，映居首批屬「起動價」，其呎價對比最近同區新盤的兩房單位低水兩成或以上，不排除日後加推單位有兩成潛在提價空間。項目示範單位已於昨日起開放公眾參觀，本周五（20日）起收票，最快下周發售，發展商將視乎市場反應加推。他認為項目可吸引大手客，故推出大手認購優惠，並指本財年西九龍並無全新住宅土地供應，料區內樓價看高一線；又預期今年本港大眾市場住宅樓價有5%至10%升幅，豪宅甚至會有8%至13%升幅。

金鐘遠東金融中心9樓全層放售

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）近期本港核心商業區寫字樓市場回暖，物業顧問世邦魏理仕獲業主委任為獨家代理，出售金鐘夏慤道16號遠東金融中心9樓全層。該物業建築面積約10,800平方呎，為該區罕有全層形式放售。鑑於近期寫字樓市場投資氣氛升溫，市場預料將吸引企業自用及長線投資者積極競投。

每呎叫價1.8萬減28%

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事黃誠誌表示，金鐘及中環寫字樓市場復甦強勁，近日成功促成中環中心55樓半層單位、美國銀行中心34樓03、04室、力寶中心一座38樓全層等成交，均反映企業對核心區資產需求急增，預計今次物業將吸引投資者及自用買家，進一步刺激區內交投氣氛。他透露，物業叫價由呎價2.5萬元，減至1.8萬元即下調28%，相信能吸引各資深投資者或買家。

資料顯示，遠東金融中心位於金鐘地鐵站上蓋，設有數條行人天橋，接駁至毗鄰金鐘廊、太古廣場、力寶中心及The Henderson等甲級商廈。中心的交通、商業配套完善，能為企業提供高效營運環境。

經絡料美息按兵不動

香港文匯報訊（記者 曾業俊）根據經絡按揭轉介的數據顯示，今年2月份的經絡按揭利率指數（MMI），即反映按揭轉介客戶一般可做到的實際按揭息水平，最新報3.23厘，按月回落4點子。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，2月份選用首3年及首5年2.73厘定息按揭計劃的客戶顯著增加，因此當月份MMI亦有所回落。

目前美國勞動市場尚未出現加速惡化的跡象，加上受地緣政治問題影響，曹德明預計美聯儲本周議息會議將按兵不動。香港方面，昨日一個月HIBOR報2.06厘，HIBOR走勢將取決於美國息口及資金流向，預計上半年HIBOR將在2厘至3厘之間反覆徘徊，普遍新造H按的實際息率將維持在3.25厘左右。若再有資金流入香港，HIBOR才有機會反覆挑戰2厘以下的水平。

曹德明續指，受不確定因素影響，未來息口走勢尚待觀察，新造H按的實際息率短期內仍難以跌破封頂位。日前再有大型銀行推出低息定息按揭計劃，首三年按息固定為2.73厘，息率較現時一般新造P按及H按計劃的3.25厘低52點子，可即時節省更多利息開支，相信可吸引部分非固定收入人士或長線投資者選用，預計仍有一定客戶傾向採用此計劃，並有機會推動MMI繼續回落。

20創意港企赴歐參展 與意法達合作意向

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）「AI革新數碼娛樂」研討會暨世界XR（擴展現實）產業博覽會歐洲2025「香港館」成果分享會昨於九龍塘創新中心舉行，本港XR企業代表在會上分享參展成果，更有業界專家探討沉浸式虛擬實境洞穴系統（CAVE）的應用，共同推動香港創意科技產業持續發展。

世界XR產業博覽會歐洲2025於去年12月在比利時布魯塞爾舉行，香港數碼娛樂協會作為是次「香港館」的主辦方，其協會主席彭子傑在分享會上表示，透過參與海外展覽及一系列國際交流活動，香港本地創意產業不單能擴闊視野，拓展跨國合作商機，能深入掌握歐洲XR市場的最新發展趨勢。此外，走進國際舞台展現香港的創新實力與藝術美感，也進一步鞏固香港作為中西文化融合橋樑的地位。

成功建立近230個新商業聯繫

作為是次參展團團長的香港數碼娛樂協會副主席（遊戲）施凌鋒表示，20間本港企業赴歐洲參展後，成功建立近230個新的商業聯繫，並獲得約30個潛在商業合作機會，包括與意大利、墨西哥、法國等國家及地區的合作項目。

在參展商分享環節，一站式多媒體公司Boredbeans代表分享指，參展幫助公司達成了三個目的，首先是透過展覽認識海外品牌並將公司的產品服務推向海外；第二是展覽涵蓋來自XR產業的上下遊的參展商，涵蓋XR軟件、硬件的供應商以及VR基礎設施



●「AI革新數碼娛樂」研討會暨世界XR產業博覽會歐洲2025「香港館」成果分享會。香港文匯報記者陳鍵行攝

與VR雲服務，通過與其交流，能了解到西方國家XR產業的發展與應用方向。另外，以合資公司形式探索將當地先進技術帶回香港發展的可能。

除企業分享外，VOTANIC華拓域科技公司創辦人陳建業在會上，以「從科研到實踐：將虛擬實境轉化為業界應用方案」為主題，探討沉浸式虛擬實境洞穴系統的多樣應用，如利用CAVE系統進行員工培訓、安全模擬、教學創新等應用，讓與會者全面掌握該技術的最新發展與實際運用。

Qarbotech糧食增產方案奪阿里創業賽冠軍

香港文匯報訊（記者 周曉菁）阿里巴巴創業者基金JUMPSTARTER 2026上周五落幕，本屆比賽吸引了超過5,500名參加者、逾100位演講嘉賓參與。來自馬來西亞的Qarbotech憑藉可持續農業方案，從30強決賽隊伍中脫穎而出，奪得JUMPSTARTER for One Earth 2026冠軍。

據了解，Qarbotech的得獎方案QarboGrow是一種從農業廢料中提取的光合作用增效劑，能有效提升農作物的光合作用效率，協助農民在可持續發展的前提下，將產量提升最高達六成。該技術不僅有助農民增加收入，同時減少對化學肥料的依賴。面對氣候變化與資源壓力帶來的挑戰，

此方案建構一個全方位生態系統，為更廣泛的糧食安全目標提供有力支持。

Qarbotech計劃將這項技術的商業應用到區內，並進軍更多農作物及市場。未來還將借助JUMPSTARTER平台及阿里巴巴生態系統，加速與農業企業夥伴的試點合作，強化分銷渠道，並建立策略夥伴關係，以推動方案實現更大規模的應用。評審指出，最後五強入圍團隊展現了不同領域的創新方案如何推動實際行業變革。

科大AI心理健康支援項目獲獎

此外，今年首度推出JUMPSTARTER ZPIRE，專為大專院校的初創團隊、在學創業者及新晉人才而設。冠軍由來自香港科大的Neuro-Flow奪得，團隊針對香港高壓工作人士設計出一款人工智能心理健康平台，將穿戴式生物數據轉化為個人化、主動式的心理健康支援。評審一致認為，其方案精準鎖定目標社群，具備現實可行的應用場景，更展示出日常生物數據轉化為具規模、有意義的心理健康支援的強大潛力。

阿里巴巴香港創業者基金執行董事兼行政總裁周路美琪認為，香港的創新生態正迎來令人振奮新階段。在政策全力支持下，投資者信心增強，加上區域之間的合作推動下，見證初創企業正從技術突破邁向實質應用。



●阿里巴巴創業者基金JUMPSTARTER 2026頒獎禮。