

穩樓市顯效 京滬樓價初步止跌

香港文匯報訊 國家統計局昨發布內地70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況，2月一線城市新盤價格率先結束連續9個月的下跌態勢，北京、上海等核心城市二手樓價格同步回暖，提振全國市場信心。但市場整體仍處調整，銷售端數據受去年同期高基數影響較大，資金端壓力依然存在，不同能級城市分化加劇。分析人士認為，2月屬傳統淡季，但政策效應正逐步顯現。近期多地優化限購、降低首付比例等舉措，疊加「小陽春」季節性因素，有望推動3月市場進一步回暖。

新盤市場呈現復甦態勢。2月份70個大中城市樓價環比降幅繼續收窄，其中，新盤價格環比上漲城市為10個，比1月增加5個，7個城市環比持平，下跌城市數量為53個，比1月份減少9個。長春、南京、宜昌以0.3%漲幅，並列全國第一；北京、上海、瀋陽、杭州，均上漲0.2%。二手房市場同樣顯現積極變化。2月份，70個大中城市中，2個城市二手樓價格環比上漲，另有2個城市持平，打破了此前連續多個月全面下跌格局。

一線城市表現較優

一線城市樓價率先呈現止跌態勢。數據顯示，2月，一線城市新盤價格環比由上月下降0.3%轉為持平，結束此前連續9個月下跌態勢；其中，北京和上海均上漲0.2%，廣州持平，深圳下降0.3%。當月一線城市二手住宅價格環比下降0.1%，降幅比1月收窄0.4個百分點；其中，北京二手樓價格環比上漲0.3%，上海上漲0.2%，廣州和深圳分別下降0.5%和0.4%。

不過，房地產投資降幅仍達兩位數，房地產銷售繼續走弱。國家統計局數據顯示，今年首2個月，房地產開發投資累計同比下降11.1%，降幅收窄6.1個百分點；新建商品房銷售面積同比下降13.5%，降幅比上年全年擴大4.8個百分點；新建商品房銷售額

同比下降20.2%，降幅擴大7.6個百分點；新開工面積同比降幅走闊2.7個百分點至23.1%。部分與辦公樓相關的指標低位改善，新建辦公樓銷售面積及銷售額同比變幅均由負轉正，分別上升25.3%及3.9%。

樓價企穩信號增強

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進認為，當前新盤價格數據呈現積極向好態勢，新盤價格指數跌幅連續4個月收窄，一線城市新盤價格在過去9個月下跌後率先止跌，各線城市新盤價格指數均在積極改善，樓價上漲的城市數量明顯增加。總體上看，當前樓價企穩信號增強，疊加近期重點城市看房量升溫等積極信號，將進一步促進「小陽春」態勢的形成。二手樓價格指數跌幅亦連續兩個月收窄，一線城市表現最明顯，特別是北京和上海價格上漲，充分說明超大城市價格調整充分，率先迎來價格的拐點。

三四線城市短期仍受壓

中指研究院指數研究部總經理曹晶晶指出，今年核心城市優質項目供應量有望帶動新盤銷售階段性修復；以「去庫存」為主的三四線城市短期仍受壓，分化仍將是今年房地產市場主要特徵。要實現真正的「止跌回穩」，仍需收入預期改善與樓價預期的實質性修復共同支撐。



●內地商品住宅銷售價格環比降幅收窄。圖為山西太原一房地產樓盤銷售中心。

防止城市無序擴張 內地要求土地「精供優供」

香港文匯報訊(記者 王珏 北京報導) 自然資源部、國家林草局最近聯合出台的《關於進一步做好自然資源要素保障的通知》提出，新增建設用地原則上不用於經營性房地產開發。自然資源部自然資源開發利用司司長孔維東16日在例行記者會上對此表示，這不等於不供應房地產用地，而是要重點用好存量資源「精供優供」。

用好每一寸土地，除能源交通水利等單獨選址項目外，各地年度新增建設用地不得超過盤活存量土地的面積，簡單說就是「盤活一畝才能新增一畝」，通過存量和增量良好協同，既防止城市無序擴張、攤大餅式發展，也推動城市發展從依賴新增土地向盤活存量空間轉型。

年度新增用地不可超盤活面積

上述通知要求，各地要建立健全新增建設用地與存量建設用地盤活掛鉤機制，年度新增城鄉建設用地原則上不得超過盤活存量土地面積。孔維東指出，統籌存量與增量綜合供地，要精打細算

自然資源部表示，要把有限的新增土地優先用於重大基礎設施項目和民生事業發展；既要增加能源交通水利等重點工程土地供給，也要保障新質生產力等現代化產業體系建設合理用地；加大與群眾生活息息相關的城中村改造、公共服務設施等民生項目的新增建設用地支持力度。

中石化煉化：中東局勢「危中有機」

香港文匯報訊(記者 孫曉旭) 中石化煉化工程(2386)昨舉行2025年業績記者會，針對近期中東局勢對海外項目及業務的影響，集團管理層強調，目前中東地區項目受直接影響有限，總經理張新明表示，受中東戰事影響，中東市場區域有兩個項目要暫停。公司已啟動應急預案，加強安全防護，並與業主、當地使館保持密切溝通。

去年少賺27% 首派特別息

據財報，公司權益持有人應佔利潤按年跌27.1%至17.98億元(人民幣，下同)，每股收益0.41元。集團宣布派發末期息0.104元，並首次派發特別股息每股0.094元，全年派息0.358元，實際派息率達88%。董事長蔣德軍表示，派特別息反映集團對長遠發展的信心。而今年市場開發目標為境內新簽合同額550億元，境外新簽合同額50億美元。對於新簽訂單目標，蔣德軍指出當前公司已過了追求「量」增長的階段，未來將更加注重訂單「質」的有效增長。



●中石化煉化工程昨舉行業績記者會。香港文匯報記者孫曉旭攝

《城市規劃條例》(第131章) 根據第16(2D)條及/或17(2B)條發出的通知 (就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)(i)條及/或17(2I)(c)(i)條)

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2C)條及/或17(2A)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(b)條及/或17(2I)(b)條)，以下附表所載根據條例第16(1)條及/或17(1)條提出的規劃申請，及/或城市規劃委員會(下稱「委員會」)依據條例第16(2J)條及/或17(2H)條就申請而接受的進一步資料，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk>)瀏覽(如適用)一

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；以及
 - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照條例第16(2F)條及/或17(2D)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及/或17(2I)(c)條)，任何人可就有關申請及/或進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245)、電郵(tpbd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。
- 按照條例第16(2G)條及/或17(2G)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及/或17(2I)(c)條)，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮，或根據第17條覆核有關決定為止。委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。
- 有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。有關提交意見的指引和委員會會議的安排，也可於委員會的網站瀏覽。

個人資料的聲明
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規程指引的規定作以下用途：
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

根據第16條申請規劃許可				根據第16條申請規劃許可				
申請編號	地點	申請用途/發展	提出意見的期限	申請編號	地點	申請用途/發展	提出意見的期限	
A/NE-TKL/833	打鼓嶺坪壘丈量約份第82約多個地段和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料及機械及相關填土工程(為期3年)	2026年3月24日	A/YL-KTS/1121	元朗錦田南丈量約份第103約多個地段和毗連政府土地	臨時露天存放及倉庫(建築材料和機械)及相關的填土工程(為期3年)	2026年4月8日	
A/NE-TKL/834	打鼓嶺坪壘丈量約份第77約地段第1440號(部分)及第1446號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議臨時汽車修理工場連附屬露天存放車輛及設施及相關填土工程(為期3年)	2026年3月24日	A/YL-LFS/604	元朗流浮山丈量約份第129約的政府土地	擬議臨時棒球訓練中心(為期3年)	2026年4月8日	
A/YL-KTN/1213	元朗錦田長春新村丈量約份第107約多個地段和毗連政府土地	臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期5年)	2026年3月24日	A/YL-PH/1112	元朗八鄉梁屋村丈量約份第111約地段第1956號A分段餘段(部分)及1956號B分段餘段(部分)	臨時商店及服務行業(士多)及學校(烘焙教室)的規劃許可續期(為期3年)	2026年4月8日	
A/YL-KTN/1214	元朗錦田北丈量約份第107約地段第1905號餘段(部分)及毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和機械及貨倉(危險品倉庫除外)(為期3年)	2026年3月24日	A/YL-PH/1113	元朗八鄉丈量約份第111約地段第2887號(部分)、第2888號(部分)及第2901號	臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)用途的規劃許可續期3年	2026年4月8日	
A/YL-LFS/603	元朗流浮山丈量約份第129約多個地段和毗連政府土地	臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施(為期5年)	2026年3月24日	A/YL-TT/771	元朗深涌路丈量約份第120約地段第3169號	臨時私人停車場(只限私家車)(為期3年)	2026年4月8日	
A/YL-SK/449	元朗石崗丈量約份第114約地段第1284號餘段(部分)	擬議臨時商店及服務行業連附屬設施及相關填土工程(為期5年)	2026年3月24日	A/YL-TT/773	元朗大棠丈量約份第117約多個地段及毗連政府土地	臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關的填土工程(為期3年)	2026年4月8日	
A/HSK/599	元朗厦村丈量約份第129約地段第3265號餘段(部分)	臨時露天存放連附屬設施(為期3年)	2026年3月31日	A/YL-TT/774	元朗凹頭丈量約份第115約地段第933號A分段及第934號和第116約多個地段及毗連政府土地	擬議臨時露天存放汽車連附屬設施及相關的填土工程(為期3年)	2026年4月8日	
A/HSK/600	元朗厦村丈量約份第125約多個地段	臨時貨倉(危險品倉庫除外)及物流中心(為期3年)	2026年3月31日	根據第16條申請規劃許可—提交進一步資料				
A/I-TCTC/71	大嶼山東涌東涌丈量約份第3約多個地段和毗連政府土地	擬議略為放寬最高建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途	2026年3月31日	申請編號	地點	申請用途/發展	進一步資料	提出意見的期限
A/NE-LYT/870	粉嶺頸頭村丈量約份第76約地段第1587號A分段第2小分段A分段	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	2026年3月31日	A/YL-KTN/1177	元朗錦田丈量約份第107約地段第1493號(部分)及第1500號(部分)和毗連政府土地	臨時動物寄養所連附屬設施及相關的填土工程(為期5年)	回應部門意見及經修訂的排水建議。	2026年3月31日
A/NE-PK/230	上水丙崗丈量約份第91約多個地段	臨時私人停車場(只限私家車)(為期3年)	2026年3月31日	A/YL-SK/435	元朗八鄉蓮花地丈量約份第112約地段第377號(部分)、第378號(部分)、第380號(部分)、第387號(部分)及第388號(部分)	臨時商店及服務行業(汽車陳列室)連附屬設施及相關填土工程(為期3年)	回應部門意見及經修訂的排水建議。	2026年3月31日
A/SK-TMT/87	西貢丈量約份第216約近大環的政府土地	擬議公用事業設施裝置(地底電纜)和相關挖土工程	2026年3月31日	A/YL-SK/445	元朗石崗丈量約份第114約多個地段	臨時物流中心及工場(為期3年)	回應部門意見及經修訂的排水建議。	2026年3月31日
A/YL-KTN/1216	元朗錦田北蓬吉鄉丈量約份第107約多個地段	擬議臨時露天存放建築材料和機械及相關的填土工程(為期3年)	2026年3月31日	A/K1/272	九龍尖沙咀金巴利道16號九龍內地段第6022號B分段餘段	擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制，以作准許的酒店用途	回應部門的意見，經修訂的圖則及繪圖、經修訂的交通、污水及視覺影響評估，以及其他支持文件。	2026年4月8日
A/YL-KTN/1217	元朗錦田蓬吉鄉丈量約份第107約地段第1750A6號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和機械(為期3年)	2026年3月31日	A/K13/334	九龍九龍灣臨興街32號美羅中心地下7號及8號工場	潔淨能源站(電動車充電)連附屬商店及服務行業	申請人呈交進一步資料，包括就收到的部門意見作出回應、經修訂的規劃細則及提交一份新的交通檢討報告以回應運輸署的意見。	2026年4月8日
A/YL-KTS/1118	元朗錦田南丈量約份第113約多個地段和毗連政府土地	臨時公眾停車場(貨櫃車除外)及相關的填土工程(為期5年)	2026年3月31日	A/YL-KTN/1157	元朗錦田北丈量約份第109約地段第1354號(部分)、第1356號(部分)、第1373號(部分)、第1374號(部分)及第1375號(部分)	臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關的填土工程(為期3年)	回應渠務署的意見及提交一份經修訂的排水建議。	2026年4月8日
A/YL-KTS/1119	元朗錦田南錦上路丈量約份第106約地段第447號餘段(部分)及第448號(部分)	臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件連附屬辦公室(為期3年)	2026年3月31日	A/YL-KTN/1198	元朗錦田丈量約份第1560號(部分)和毗連政府土地	擬議臨時康體文娛場所(板式網球)連附屬食肆及商店及服務行業(為期3年)	回應部門及公眾人士的意見，澄清有關申請的背景資料，新排水建議、經修訂的布局設計圖、經修訂的行人路徑分析、經修訂的預計交通流量及其他證明文件。	2026年4月8日
A/YL-LFS/602	元朗流浮山丈量約份第129約多個地段和毗連政府土地	臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期3年)	2026年3月31日	A/YL-SK/447	元朗八鄉上村丈量約份第112約地段第201號(D-F)餘段(部分)	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)及相關填土工程(為期3年)	回應部門意見及經修訂的排水建議及消防裝置建議	2026年4月8日
A/YL-MP/407	元朗米埔丈量約份第104約地段第3018號A分段	擬議公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)	2026年3月31日	城市規劃委員會				
A/YL-PH/1111	元朗八鄉丈量約份第111約多個地段	臨時露天存放建築材料、建築機械、二手車輛及汽車零件連附屬設施和相關的填土及填塘工程(為期3年)	2026年3月31日	2026年3月17日				
A/YL-TT/772	元朗丈量約份第118約多個地段	臨時貨倉存放五金及木材及相關填土工程(為期3年)	2026年3月31日					
A/YL-TYST/1349	元朗大道村丈量約份第121約多個地段	擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施(為期5年)	2026年3月31日					
A/HSK/601	元朗鳳降村丈量約份第129約地段第3216號餘段及第3218號	擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施(為期5年)	2026年4月8日					
A/HSK/603	元朗厦村丈量約份第125約多個地段	臨時露天存放建築材料的規劃許可續期(為期3年)	2026年4月8日					
A/HSK/604	元朗厦村丈量約份第128約地段第47號(部分)及毗連政府土地	擬議臨時可循環再造物料回收中心(電子產品)(為期3年)	2026年4月8日					
A/K5/877	長沙灣永康街9號地下G04及G05號舖	擬議商店及服務行業	2026年4月8日					
A/NE-KTS/574	上水古洞南運塘尾丈量約份第91約及第100約多個地段	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施及相關的填土工程(為期3年)	2026年4月8日					
A/NE-TKLN/125	打鼓嶺北運坑路丈量約份第80約多個地段和毗連政府土地	臨時倉庫存放電纜連附屬露天存放建築材料(為期3年)	2026年4月8日					
A/SK-CWBS/53	西貢相思灣丈量約份第235約的政府土地	擬議公用事業設施裝置(高壓配電箱)	2026年4月8日					
A/STT/32	元朗新田丈量約份第105約地段第577號餘段	臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期3年)	2026年4月8日					
A/TM/604	屯門海珠路屯門市地段第569號	擬議略為放寬建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途	2026年4月8日					
A/YL-KTS/1120	元朗錦田南元崗丈量約份第106約地段第1638號餘段(部分)及毗連政府土地	臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期(為期3年)	2026年4月8日					