

施政報告有助激活港樓市 地產界讚組合拳穩且準

【香港商報訊】記者韓商報道：特首李家超2024年施政報告中，房屋土地篇幅看似不多，其實有關樓市新措施「出手重、看點多」。有地產界人士形容，施政報告運用的是「組合拳」，對造地、劏房、公屋、資助房屋乃至豪宅都有涉獵，相信可完善置業階梯，全方位激活本港樓市，增加物業市場流動，令樓市發展更穩健。

放寬樓宇按揭 減買家負擔

施政報告中，對樓市最直接有效的幫助，莫過於放寬樓宇按揭成數。金管局放寬住宅物業按揭貸款條件，不論物業價值、是否自用或公司持有以及買家是否「首置」，按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整為五成。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑直言，放寬按揭限制，變相降低了首期支出，入市門檻明顯降低，而且取消了因樓價或用途的按揭限制，相信可有效吸引外資及聰明資金重返香港物業市場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明高度肯定新份施政報告，認為對本港樓市將有深遠影響，當中種種新舉措，包括重新確認住宅物業在自住之外，亦具體投資保債、吸引資金落戶香港的作用，相信新措施有助促進物業成交，進而令樓價止跌。尤其是現時樓價已較高峰期大幅回調，配合減息周期啟動，同時租金持續攀升，令租金回報率轉為吸引，多個屋苑「供不應求」情況已然重臨，加上中央推出措施提振經濟，在眾多利好因素帶動下，估計第四季本港樓價走勢及樓市交投看好。

七成按揭上限尤利工商類物業

今次施政報告放寬工商舖按揭貸款成數上限與住宅看齊，買家購入工商舖不論作自用、投資收租或以公司名義購入，一律可以同等按揭成數上限七成為標準。這一點，在鼓勵投資者入市的同時，亦為當前最疲弱的工商舖市打了一支強心針。

中原（工商舖）董事總經理潘志明指，以往工商舖按揭成數所限，大大降低有關物業的流通量，令投資工商舖成本較重，「是次全面劃一按揭成數上限，相信可激活工商舖買賣市場」。

李嘉閣地產總裁廖偉強表示，施政報告符合市場預期的「振經濟、穩樓市」大方向，利好樓市後市，可加快樓市復蘇步伐。是次施政報告兩大亮點是放寬按揭成數與入息比率上限，而投資移民可購入豪宅物業等，均有助刺激各類買家的入市意欲。

廖偉強認為，放寬投資移民置業至涵蓋5000萬元或以上的住宅物業，非但不會影響一般的民生中小型住宅市場，可真正令之前一潭死水的樓市活起來，而且可以刺激豪宅市場轉活及帶動更多資金流入本港，是雙贏措施，「相信在政策驅使下，本港豪宅交投將



施政報告的樓市措施受到地產界歡迎，有地產代理更貼出「施政添動力 置業更積極」標語，吸引買家入市。

近六成市民滿意政府房屋新政

施政報告發表後，香港置業率先進行了市民置業意向調查。調查以問卷形式進行，成功收回164份有效問卷。結果發現，有53.7%的受訪者認為受惠於今年施政報告公布的房屋新政。置業信心方面，有約48.2%受訪者於施政報告公布後認為置業信心增加，比例較去年增加約7.7個百分點，而認為信心減少的受訪者約9.8%，佔比最少。不難發現，市民對後市信心增強。值得注意，是次調查發現有約50.6%市民計劃未來12個月入市置業，與去年相若。

至於樓價走勢，施政報告出爐後，雖有約46.3%的受訪者認為未來12個月樓價會下跌，不過比例較去年施政報告後同類調查減少約5.6個百分點；認為樓價平穩的佔約27.4%，按年減少約0.2個百分點；而認為樓價上升的佔約26.3%，按年增加約5.8個百分點，反映部分市民對後市樓價走勢轉趨正面。

二手樓市交投回暖

美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽指，新份施政報告房策利好樓市交投，調查亦顯示市民置業信心增強，相信第四季樓市會上揚。而成交方面，預料第四季一二手住宅交投共超過15000宗，按季料升逾三成半。

馬泰陽認為，在環球資金重返香港投資市場、美聯儲啟動減息步伐等利好因素加持下，估計整體住宅物業交投將趨中向好。在剛過去的周末，新盤熱銷依舊，部分買家亦加快在二手樓市尋寶，帶動二手指標屋苑交投按周上升，料二手樓價將止跌回升。

中原地產十大屋苑周六、日成交量

地區	屋苑	周六、日成交量 / 按周升跌	平均實用呎價(元) / 按周升跌
港島	太古城	1 (-50%)	14277 (-3.8%)
	康怡花園	0 (上周2宗成交)	12888 (+0.7%)
	海怡半島	0 (上周1宗成交)	11447 (-6.5%)
九龍	美孚新邨	1 (上周0宗成交)	10457 (-)
	麗都峯	0 (上周1宗成交)	-
	黃埔花園	2 (+100%)	12226 (-8.5%)
新界	新都城	1 (無升跌)	12059 (-10.3%)
	沙田第一城	2 (+100%)	11480 (-18.5%)
	嘉湖山莊	5 (上周0宗成交)	8190 (-)
映灣園	2 (上周0宗成交)	10116 (-)	
合計		14 (+55.6%)	-

據中原地產旗下分行統計（截至昨日下午3時），港九及新界十大二手指標藍籌屋苑周末兩日（10月19至20日）錄14宗成交，與上周末9宗比較按周升55.6%。過去一周十大指標藍籌屋苑中有7個屋苑錄得成交，其中嘉湖山莊錄得5宗成交，沙田第一城錄得2宗成交，太古城錄得1宗成交，新都城錄得1宗成交。

整體而言，在政策刺激下，無論內地或本港股市、樓市氣氛明顯改善，投資者信心回升，紛紛部署重新入市。惟一些宏觀經濟因素仍存變數，如俄烏戰火未停、中東以巴衝突沒完沒了，都是阻礙全球經濟復蘇的障礙，如有其他戰火發生勢必進一步打擊市場信心；另外，當今美股估值嚴重偏高，泡沫隨時可能爆破，加上美國息口走向未必如預期般持續減息。所以，樂觀的同時也須審慎。

港府研推離岸國債期貨



李家超表示，港府會持續強化香港全球最大離岸人民幣業務中心地位。

【香港商報訊】「2024金融街論壇年會」昨日閉幕，行政長官李家超於香港分會場出席年會閉幕式並致辭，闡述了鞏固香港國際金融中心地位的措施。

李家超表示，首先，特區政府會持續強化香港作為全球最大離岸人民幣業務中心的地位，推動人民幣國際化。國家財政部連續16年在香港發行人民幣國債，而廣東省、海南省、深圳市政府都透過香港發行離岸人民幣地方政府債券，為重大基礎設施項目、綠色項目等融資。

李家超透露，特區政府會研究推出離岸國債期貨等的可行性，對接國際資金和內地優質項目融資需要，服務國家的金融開放。

第二，持續優化和擴大香港與內地金融市場的互聯互通。今年是「互聯互通」10周年的重要里程碑。截至今年9月，「滬深港通」北向交易的總成交額超過21萬億元人民幣，南向交易的總成交額超過6萬億港元。我們會持續優化「互聯互通」機制，爭取更多內地和國際企業在香港公開招股，服務內地資本市場面向全球雙向開放發展。

第三，進一步強化國際財富及風險管理中心地位。香港是全亞洲保險公司最集中和保險密度最高的地方，業界更預計香港有望在未來幾年成為全球規模最大的跨境財富管理中心。我們正推動更多環球資金在香港管理，豐富保險公司資產配置，並繼續爭取大型國企和海外企業，在香港設立專屬自保公司。

另外，新一份《施政報告》提出全面提升金融、航運、貿易的協同發展，同時鞏固綠色金融發展，為經濟增長注入新動能。特區政府將以建設大宗商品交易生態圈作為切入點，推動香港在倉儲交割、航運物流、風險管理等業務。

余偉文籲減碳免極端天氣災害

香港金融管理局總裁余偉文在閉幕式上呼籲，各國要採取更有效的減碳行動，避免氣候變化造成更為極端天氣、帶來更多災害。各國的監管機構、市場參與者應當加強合作，創造有利的政策和投資環境。

余偉文在香港分會場致辭時說，氣候相關的討論不該僅僅局限於監管機構的象牙塔，監管機構需要搭建更有效的傳導機制，提升金融機構對氣候議題的關注度，且需要金融機構加強落實政策的能力。

申請新酒牌公告

Lucky's Pasta & Pizzeria

現特通告：傅浩然其地址為九龍旺角彌敦道700號 T.O.P. THIS IS OUR PLACE 3樓311A號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道700號 T.O.P. THIS IS OUR PLACE 3樓311A號舖 Lucky's Pasta & Pizzeria 的新酒牌。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號路政道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2024年10月21日

申請新酒牌公告

度

現特通告：林嵩其地址為香港銅鑼灣耀華街25號納中心地下1號舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣耀華街25號納中心地下1號舖度的新酒牌。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號路政道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2024年10月21日

申請新酒牌公告

VIBE THE FUSION CORNER

現特通告：TAMRAKAR Rashmita 其地址為香港東涌富東街6號富東東富東廣場地下01號舖，現向酒牌局申請位於香港東涌富東街6號富東東富東廣場地下01號舖 VIBE THE FUSION CORNER 的新酒牌。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號路政道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2024年10月21日

申請酒牌續期公告

泰國的味道

「現特通告：KUMAR Yogesh其地址為香港大嶼山愉景灣海澄湖畔路96號地下C30舖泰國的味道的酒牌續期。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號路政道市政大廈8樓酒牌局秘書收。」

日期：2024年10月21日

申請酒牌續期公告

富軒

「現特通告：程婉君其地址為九龍秀茂坪寶琳路2號寶達邨寶達商場P1樓114號舖富軒的酒精續期。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號路政道市政大廈4樓酒牌局秘書收。」

日期：2024年10月21日

法定要求償債書

根據《破產條例》(第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書

緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的債項

地址：香港大嶼山愉景灣海澄湖畔路96號地下C30舖泰國的味道的酒牌續期

現特此通知：債權人曾素華（地址：九龍黃大仙上邨信善樓3810室）發出本法定要求償債書。

債權人要求你就勞資審裁處於2024年7月4日所作的裁斷償付債項300.00元及利息，該筆債項現已到期。

法定要求償債書乃重要文件。本公告在首次刊登當天即視作已向你送達。你必須在本法定要求償債書送達給你起計的21天內採取處理行動，償付債項或與債權人達成和解，否則你可能會被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認為有令本法定要求償債書作廢的理由，則應自本文件送達後18天內向法院申請。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本法定要求償債書可循下列途徑索取或查閱：

姓名：曾素華
地址：九龍黃大仙上邨信善樓3810室
電話號碼：9608-8322

自本公告首次刊登的日期起計，你只有21天的時間，之後債權人便可提出破產呈請。自該日期起計，你只有18天的時間向法院申請把本法定要求償債書作廢。

舉行債權人會議通告

香港特別行政區 原訟法庭 高院破產案件

臨時命令申請案件 2024年第 626 宗

關於：AUSTRIA VINCENT MARK B.

根據 2024 年 10 月 14 日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於 2024 年 11 月 8 日下午 3:00 在香港九龍九龍灣翠濠庭街 19 號南豐商業中心 6 樓 626 室鍾卓明會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所提出的建議，特此通告。

與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格及通知書及通知書的重要註釋。債權人可向香港九龍九龍灣翠濠庭街 19 號南豐商業中心 6 樓 626 室鍾卓明會計師事務所索取。

代名人 鍾卓明

日期：2024年10月21日

中泰集團財務投資有限公司

Financial Investment Co., Ltd.

特別好消息!!!

- *協助代辦信用卡、擔保貸款及小票貸款、辦理銀行匯款、東南亞各國匯款、協助開戶及辦理銀行賬戶
- *本集團有古晉、檳城、芙蓉、怡保、白蠟、麻坡、峇株、大馬等，出口全世界各國
- *介紹購買泰國房地產及註冊公司
- *辦理移民入籍東南亞各國一切手續合法，本人親自到政府有關部門辦理
- *本集團有專業律師團隊，代辦外國人、民事、刑事案件擔保和訴訟
- *辦理勞務、美國、澳大利亞、一切手續合法有勞工廳合同

地址：泰國曼谷唐人街石龍軍路25巷口門牌563/5-6號
手機：00669-46693899 電話：00662-2221605-7
傳真：00662-2221605-7
微ID：C094-6693899

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED

楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyoungcpa.com

香港商報廣告效力宏大