

港府本季僅推一住宅地

涉110伙 料按季推地以來最低

樓市觀察

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：發展局局長甯漢豪昨日公布本財政年度新一季(10月至12月)的賣地計劃，將推出一幅位於大嶼山長沙的住宅用地，該幅住宅地將提供110伙，較對上一季勁減約93.7%，創政府推地以來新低。若連同其他項目，預計本年度第三季合共可提供3200伙。另外，新一季不會推售商業用地。

首三季興建10150伙私人住宅單位

甯漢豪指出，第三季賣地計劃僅出售大嶼山長沙住宅用地，涉及110伙，而港鐵及市建局各有項目推出。港鐵將推出東涌東站的第一期招標，涉及1200伙；市建局則分別推售德道/沙浦道、盛德街項目合共提供1450伙；而私人發展及重建項目，則有7個項目完成補地價，涉440伙，因此預計第三季市場合共可提供3200伙。連同今年上半年，首三季合共可提供10150伙私人住宅單位。

對於新一季只推出一幅非市區住宅地，甯漢豪認為，土地供應已達全年目標約八成，對達標感到樂觀，考慮到目前市況，只推售一幅房屋用地，一方面有按政策目標行事，但亦要務實作出平衡，在不影響政策目標下，適當在每季推出的土地上作出調節。

被問及會否對樓市進行減辣，甯漢豪回應說行政長



甯漢豪認為，土地供應已達全年目標。
中新社

土地供應	提供伙數
大嶼山長沙住宅用地	110伙
港鐵將推出東涌東站	1200伙
市建局分別推售德道/沙浦道、盛德街項目	1450伙
私人發展及重建項目	440伙
合共	3200伙

官和財政司司長已經先後評論，自己沒有補充。她指政府有推地供應目標，要滿足房屋及經濟用地需求，因此不能夠在市況好時才推地，而市況不好時候會按部就班推地，按照每季推地情況作平衡。

對於本季度推地出商業地皮，甯漢豪表示，看到商業樓面空置率平均達到10%以上，現時減緩商業地皮推售有道理。至於多層大廈商業用地早前進行意向調查，收到10個潛在投資者表示有興趣，正因應意見敲定招標條款，將爭取早日推出。

團結基金：目前不宜推大型地皮

團結香港基金副總裁葉文祺就發展局剛公布新一季賣地計劃回應稱，今季推出的地皮均以中小型地皮為主，這反映政府考慮到市場情況而調節推地策略。面對市況轉淡，兼加息周期令發展成本及風險有所增加，發展商入標意欲及出價均較過往保守，現時並非推出大型地皮的好時機。約八成，對達標感到樂觀。

本港今年整體樓市買賣成交

年/月	宗數	金額(億元)
2023/01	4427	324.95
2023/02	5980	438.08
2023/03	8599	688.77
2023/04	5755	637.42
2023/05	5284	445.65
2023/06	4777	396.69
2023/07	4426	329.67
2023/08	4660	348.85
2023/09	3893	297.65

資料來源：中原地產研究部

上月樓市交投創9個月新低

【香港商報訊】中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年9月份整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得3893宗，總值297.65億元，較8月的4660宗及348.85億元，分別下跌16.5%及14.7%。9月樓市交易宗數及金額，同創去年12月後近9個月新低。

至於9月份整體住宅樓宇買賣登記錄得2862宗及227.86億元，較8月的3247宗及286.45億元，分別下跌11.9%及20.5%。住宅樓宇跌破3000宗，宗數及金額同創近9個月新低。

親海駁熱賣帶動一手登記急升

一手私人住宅方面，9月份錄983宗及77億元，較8月的734宗及84.1億元，分別上升33.9%及下跌

8.4%，金額創今年1月後的8個月新低，反映8月油塘新盤親海駁熱賣，帶動一手登記迫近1000宗水平。但9月期間市場缺乏大型新盤開售，預期10月一手買賣登記將大幅回落。今年第三季一手錄2536宗及252.9億元，按季下跌28.2%及50.5%，宗數及金額同創三個季度新低。

二手私人住宅方面，9月份錄1784宗及152.6億元，較8月的2332宗及193.4億元，分別下跌23.5%及21.1%。二手買賣低迷，跌破2000宗，宗數及金額同創2018年12月後的近5年(57個月)新低。

大型屋苑方面，9月份嘉湖山莊錄26宗買賣登記(共1.25億元)、沙田第一城錄23宗(共1.23億元)、太古城錄20宗(共1.94億元)及美孚新邨錄19宗(共1.46億元)。

甲級寫字樓空置率按季表現

地區	3月底	6月底	9月底
整體市場	15.3%	15.7%	15.8%
大中環	9.3%	10.1%	10.4%
灣仔、銅鑼灣	12.4%	12.3%	11.7%
港島東	13.6%	14.7%	15.4%
尖沙咀	12.9%	13.6%	12.9%
九龍東	21.6%	21.9%	21.3%

資料來源：世邦魏理仕

魏理仕：甲廈租金連跌18季

【香港商報訊】世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，第三季度香港商業房地產市場繼續應對全球經濟挑戰及進一步加息壓力，但部分板塊呈現韌性。其中甲級寫字樓租賃量按季增加32%，達100萬平方呎，與今年第一季大致持平，繼續由搬遷及整合需求推動。中環及港島東出租率顯著下降，但九龍東的出租率有所上升，部分是受到九龍灣區內某些強制搬遷所致。

季內並無新增供應，加上整體淨吸收量為正數，使整體空置率輕微下降0.2個百分點至15.8%。總空置面積仍高達1360萬平方呎。租金按季下跌1.4%，較第二季度的0.5%跌幅有所加快，並標誌著連續第18個季度錄得跌幅。中環核心區租金在2023年第二季度基本持平後，第三季度跌幅最

大，按季下跌1.4%。尖沙咀和九龍東區內錄得新租賃及有業主暫緩進一步減租，租金分別按季微升0.2%及0.3%。

九展重建推動區內租賃

世邦魏理仕香港顧問及交易服務一辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，辦公室租賃需求較今年第二季略有回升。

當中，部分租戶因受到九龍灣國際展覽中心重建計劃影響需要搬遷，以致九龍東租賃活動明顯較為活躍。即使本季度淨吸收量為正數，但整體空置率仍維持於約16%。部分寫字樓租戶仍視節省成本為主要目標，策略性地尋求設施齊全的寫字樓空間，以減少搬遷的成本支出。

港交所推Synapse平台 加快滬深港通結算流程

【香港商報訊】記者宋小茜報導：港交所(388)昨日公布，10月9日將正式推出滬深港通交易結算加速平台HKEX Synapse，利用DAML

智能合約技術，將交易後工作流程標準化及簡化，提高營運效率和透明度，同時降低結算風險。

港交所表示，Synapse屬於自選服務，Synapse可以支持參與滬深港通的機構投資者更好地管理在不同時區的交易後運作，尤其是方便他們滿足內地證券市場的「T+0」結算要求。

Synapse將以往的分步式順序流程改成為可讓所有市場參與者同時參與並分享信息的流程，提升整個結算流程的效率和透明度。資產管理機構、證券經紀、託管機構和結算參與者等將受惠於數據的實時更新，提高處理滬深港通交易後業務的能力和效率。

Synapse將與美國證券存管結算公司(DTCC)的機構交易處理服務連接，通過整合，DTCC將自動向Synapse平台發送結算要求，從而簡化交易確認和結算通知流程，全球投資者和港交所參與者將受益於由此在Synapse平台上達成的跨境交易集中配對。

港交所新興業務和定息及貨幣業務主管蘇盈盈表示，推出Synapse，是一項對滬深港通市場基礎設施的重要優化措施，支持國際投資者進一步參與內地的證券市場。

港股與A股的交收周期不同，港股以「T+2」完成股票交收，而A股以「T+0」即日完成交收。在兩地周期不同下，港交所2019年已籌備有關項目，研究以區塊鏈等技術，協助國際投資者加快處理A股結算所需工作流程，並最終選用DAML智能合約技術。

上市公司商會建議 積極開拓中東市場

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：市場對調整甚至豁免股票印花稅的聲音不斷，上市公司商會主席梁嘉彰表示，即使調整股票印花稅率，只對股票成交有「少少彌補」。她又認為，香港不能再倚賴歐美資金重返香港，反而要更積極地開拓中東市場，包括在不同中東國家落地開設辦事處，加強聯繫，促使中東各國的家族辦公室，投資港股。

不能再倚賴歐美資金重返香港

梁嘉彰續稱，不少中東國家看好粵港澳大灣區建設所帶來的機會，故此香港和中東的國家要先建立互信，包括一同成立聯營公司。觀乎北京及上海等內地城市正吸引中東資金，所以香港在吸引中東資金方面，應加快腳步。

對於香港今年新股(IPO)市場低迷，梁嘉彰認為，IPO市場低迷，連帶影響會計師及律師生計，IPO市場若要復蘇，須待內地經濟好轉。她又認為，要搞活IPO市場，定價就要合理，「讓投資者感覺有錢賺，其他新股才會重返香港」。

港交所(388)近日就創業板(GEM)上市改革建議發布諮詢文件，上市公司商會總幹事黃明偉表示，此舉反映港交所正回應市場訴求。不過，他認為，當前根本的問題，是投資者不想在GEM板進行買賣，故單靠降低上市成本，仍未足以激活GEM，因此希望有更多政策推出，刺激流動性。

「積金易」平台 明年Q2啟用

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：「積金易」平台今年中大致完成軟件開發，預計明年中投入運作，屆時首批合共5家強積金受託人，將旗下帳戶轉移至「積金易」平台，待2025年完成所有帳戶轉移，「積金易」平台將全面投入運作。

積金局主席劉麥嘉軒表示，強積金計劃多達470萬名成員，涉及逾1000萬個帳戶，由於當中涉及大量資料，故此要小心處理。她續稱，受託人將按其資產規模、「由小到大」逐步過渡至「積金易」平台。

對於「積金易」平台的開發進度，會否影響落實取消強積金對沖的時間表，劉麥嘉軒表示，兩者沒有直接關連；又指行政長官李家超早前已宣布2025年5月1日取消強積金對沖，強調這與「積金易」平台投入運作的進度是完全分開。

僱主拖欠供款5個月按年增4%

另外，據積金局數據顯示，即使面對早年的新冠肺炎疫情，但去年為僱員作自願性供款的僱主數目，較2021年上升5.3%至19900名；涉及金額由2021年的133億元，上升9.8%至146億元。對此，劉麥嘉軒稱，這反映僱員除了注重即時福利，更在意退休保障，因而促使僱主提供自願性供款以挽留員工。

香港走出疫情復常之際，因拖欠供強積金，而須由積金局向僱主發出的付款通知書數目，仍由去年4月至8月的14.59萬張，上升4%至今年4月至8月的15.14萬張。對此，劉麥嘉軒相信，隨着市道轉為平穩，上述趨勢將會緩和下來，強調不少的拖欠供款個案，都是無心之失所致。



劉麥嘉軒(左)表示，「積金易」平台今年中大致完成軟件開發，預計明年中投入運作。

陳浩濂：不少西班牙企業 對港Web3發展有興趣

【香港商報訊】財經事務及庫務局副局長陳浩濂過去兩天出訪西班牙巴塞隆納。他出席一年一度的Web3論壇SmartCon2023時，鼓勵與會者來港設立業務，利用香港的潛在投資者、客戶及合作夥伴網絡打入亞洲市場。陳浩濂表示，絕大部分的與會者都對香港的Web3發展十分感興趣，並表示會考慮來港發展。

該論壇有超過2000人實體出席及超過2萬人線上參與，陳浩濂在主論壇的主題對談中闡述了香港作為國際金融中心的優勢、香港對Web3的政策和監管方向，以及推動市場發展的措施。同時透過與個別公司進行閉門對接會議，在會場與不同設有展覽位的公司傾談，及與不同公司作小組聚餐，接觸了數十家不同公司，它們來自不同Web3業務範疇，有區塊鏈底層技術開發、跨鏈串連擴容方案、資產認證、智能合約等，當中也有風投和創投基金。

資訊及通訊業 數碼化指數最高

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：生產力局昨公布「香港企業數碼化指數調查」結果，香港整體企業數碼化指數為35.9，屬「基本」水平，反映香港企業意識到數碼化的重要性，並於個別營運流程開始使用數碼科技，惟數碼化仍處於起步階段。在眾多行業中，「資訊及通訊業」的指數水平最高，「零售業」的指數水平則最低。

生產力局在8月至9月期間，訪問了6個主要行業共508家企業，針對「流程數碼化及自動化」、「數碼營銷及客戶管理」、「投資」、「數據運用」及「文化與人才」五個方面作指數計算，以剖析各行業在不同營運範疇的數碼化程度。

行業方面，「資訊及通訊業」的指數最高(49.3)，是唯一接近「成熟」水平的行業，然後依次為「金融及保險業」(40.0)、「住宿及膳食服務業」(35.0)、「進出口貿易及批發業」(33.9)及「專業及商用服務業」(33.0)，而「零售業」的指數水平最低，僅得31.3。

生產力局總經理(數碼轉型)陳仲文表示，零售業的數碼化程度相比其他行業落後，最大原因是與疫情有關，鑑於疫情對零售業打擊較大，結果影響了該行業企業投資資金用於發展數碼化的力度。



陳仲文(左)表示，零售業的數碼化程度相對落後，是因疫情影響行業投資資金發展數碼化力度。

畢杜楊會計師行有限公司

BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED

- ◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- ◆ 清盤除名/破產申請
- ◆ 公司及個人稅務申報和策劃
- ◆ 成立本地、海外及BVI公司
- ◆ 成立中國公司或辦事處
- ◆ 年報及公司秘書服務
- ◆ 會計理帳/年結核數
- ◆ 商標註冊

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
地址：香港德輔道中300號華傑商業中心19樓
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336