

新世界夥潤地 元朗南建1800伙

鄭志剛：配合特區政府規劃 推動北都區發展

北部都會區是本港未來土地供應主要來源，亦是融入大灣區的接口，在此擁有大量農地的大發展商早已摩拳擦掌。其中已提出最少10個農地轉住宅發展項目的新世界發展（00017），昨宣布落實與央企華潤置地（01109）合作發展其中2幅元朗南的農地轉住宅土地，提供約1800個單位，預計明年動工。

大公報記者 林志光



北部都會區項目合作協議簽約儀式

元朗南兩幅土地資料

總地盤面積	約15萬方呎
分別可建樓面	44.1萬方呎及28萬方呎
分別可建單位	1100伙及700伙

新世界與華潤置地昨日進行簽約儀式，合作發展2幅元朗南的農地轉住宅土地。



兩幅地皮位置圖

新世界與華潤置地早於去年10月簽署北部都會區項目合作意向書，探討共同開發區內農地的可行性。兩大集團昨日宣布簽訂全港首份《北部都會區項目合作協議》，就北都區共同發展制定框架。其中2幅位於元朗南一帶的「高端專業服務和物流樞紐」，佔地近15萬方呎的用地，將先行發展，預計可建樓面面積共約72萬方呎，提供約1800伙。

兩大集團將聯手發展北都區內住宅項目，提早建構一個集優質生活、新興產業及文化休閒於一體的新核心商業區，配合高端專業服務和物流樞紐產業發展。

今次項目合作協議意義重大，在中央政府駐港聯絡辦秘書長王松苗、華潤集團董事長王祥明、新世界發展行政總裁鄭志剛、華潤置地董事會主席李欣及新世界發展執行董事馬紹祥見證下，由華潤置地副總裁常穎及新世界發展執行董事薛南海簽署，兩強聯手協助特區政府加快北部都會區發展，為香港長遠經濟發展注入新動力。

李欣：發揮各自資源和優勢

鄭志剛表示，集團北部都會區擁有約1600萬方呎農地，把握先機爭取發展優勢對集團前景相當重要，今次與華潤置地攜手合作建構本港首個北部都會區項目，可加速釋放農地價值，為股東創造最大價值之餘，亦配合國家規劃，全力支持北部都會區發展，協助香港建構新核心商業區。

李欣表示，推動香港長期繁榮穩定是公司不變的初心和使命。自2021年，特區政府大力推動北部都會區建設，因此，為搶抓北部都會區發展的歷史機遇，華潤與新世界於去年10月簽訂戰略合作協議，超前布局、共同探索開發北部都會區的潛在合作機會。隨着特區政府推動北部都會區發展的頂層架構日趨完善，雙方也取得重要進展，成功推動元朗項目落地。希望雙方團隊將堅定目標、團結協作，充分發揮各自資源和能力優勢，確保項目高效率推進、高質量建設、高品質呈現，協同推動香港經濟發展和民生改善，更好融入國家發展大局。

多家發展商申請農地改劃

自從特區政府提出北都區發展概念後，在北都區內擁有大量農地的發展商包括新地（00016）、新世界及長實（01113），均積極向城規會提出改變用途申請，其中新世界位於元朗南生圍榮基村項目，上月已率先獲批改劃，料提供約2000伙，總樓面逾百萬方呎。

另外，新世界在龍田村及唐人新村一帶亦有多個項目，不少正在申請改變用途中。其中龍田村第2期及第4期較為成熟，因土地早已規劃為住宅用地，毋須再經冗長的規劃程序。新世界過去數年也一直在跟特區政府洽談換地協議，估計明年有機會達成更多的換地及補地價協議。

兵家必爭

北部都會區拓展前景廣闊，在農地使用問題上，本地發展商大多已先行部署。新世界發展（00017）表示，將繼續加快農地轉換以釋放價值，並於補充土地儲備時善加利用特區政府的政策及措施，以應付香港的房屋需求。

截至今年6月底，新世界發展在香港持有應佔總樓面面積約814萬方呎的土地儲備，可供即時發展，與此同時，在新界持有合共約1636萬方呎，待更改用途的應佔農地土地面積，其中約90%位於北部都會區的範圍內。

長實（01113）則在2022年年報中透露集團所持有農地數據，其中位於大埔的地盤面積約88.1萬方呎，位於元朗的地盤面積共1033萬方呎，位於北區的地盤面積共120.6萬方呎。相關農地均在計劃階段，合計持有面積約1241.7萬方呎。

新鴻基地產（00016）指出，將在時機合適時，繼續循不同的渠道補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地。又指部分農地正處於土地用途轉換的最後階段。

主要發展商農地土儲一覽

發展商	詳情
新世界發展（00017）	截至今年6月底，於新界持有約1636萬方呎農地，其中九成位於北部都會區
長實集團（01113）	截至去年底，合計持有農地面積約1241.7萬方呎，超過八成位於元朗

新世界農地土儲逾1600萬呎

樓價指數連跌7個月 創近七年低

【大公報訊】二手樓價跌勢未止，據差估署數據，私宅售價指數連跌7個月，上月報316點，按月回落1.99%，今年累計下跌5.6%，創2017年2月後、逾6年半新低；若與2021年9月的歷史高位398.1點相比，則從高位回落20.6%。

各類型單位售價全線下跌，以B類（實用面積431至752方呎）單位按月挫2.04%最傷；其次為D類（1076至1721方呎）單位，按月回落1.98%。至於A類（431方呎以下）及C類（753至1076方呎）單位分別按月跌1.95%及1.9%。跌

幅最細為E類（1722方呎或以上）單位，按月回落1.74%，惟該類單位已連續5個月錄得少於20宗買賣。

玖瓏山9年損手474萬

利嘉閣研究部主管陳海潮表示，樓價指數已連跌7個月，平了去年6至12月的7個月連跌紀錄，料12月份跌勢未止，屆時將創2002年6月至2003年7月沙士時期連跌14個月後，近20年來最長的跌浪。另外，差估署數字顯示，本港私宅租金指數連升10個月，11月報186.8點，按月升0.65%，今年累升6.4%，創2019

年12月以來、接近4年新高。

半新盤蝕讓不停，中原首席分區營業經理陳韻兒說，沙田九肚玖瓏山天瓏閣1座中高層B室，實用983方呎，獲家庭客以1151.9萬元買入。據資料，原業主於2014年以1626萬元一手入市，賬面蝕474.1萬元，為屋苑今年最大額蝕讓，9年貶值29.2%。

中原分行經理曾慧敬表示，屯門御半山1A座高層D室，實用399方呎，獲用家以460萬元承接，實呎11529元，較5年前一手入價低218.81萬元或32.2%。

遊戲股領漲 恒指反彈近300點

【大公報訊】遊戲股經過上周五恐慌性拋售後，昨日出現報復式反彈，推動港股造好。恒指回升284點，報16624點，收復上周五所有失地。科指昨日升95點，收報3643點。騰訊（00700）是主要升市火車頭，股價升4%，收報285元，可惜與上周五開市價317元，相距一段距離。上周五急瀉24%的網易（09999），昨日股價回升11.8%，收報136.5元。

證券界普遍認為上周五公布的《網絡遊戲管理辦法（草案徵求意見稿）》，對遊戲公司經營前景影響有限。摩通表示，徵求意見稿對騰訊、網易的遊戲變現能力影響不大，但注意網



▲恒指假期後造好，回升284點，報16624點。 中新社

易受到負面影響相較騰訊大。摩通估計，日後設置充值限額後，一旦發生超額消費行為，僅會提供警告，而不是終止消費行為，而充值限制最有可能以單筆交易為基礎，而不是以總消費為基礎。

獨立股評人沈慶洪相信，市場既關注徵求意見稿對遊戲公司的影響，也關注日後會否出台其他遊戲監管規則，故構成持貨風險。持貨的投資者可耐心觀察遊戲股股價後續反彈動力，惟向上空間有限。因此建議騰訊、網易股價若失守上周五即市低位，應該盡早沽出離場。

其他遊戲股表現，禪遊科技（02660）股價升26.6%，報5.71元；博雅互動（00434）股價升7.5%，報0.57元；心動公司（02400）股價升6.6%，報9.59元；中手游（00302）股價升3.3%，報1.23元。

小米汽車今開發布會 股價升4%

【大公報訊】小米（01810）將在今日舉行小米汽車技術發布會，小米受資金追捧，股價大升4.08%至16.32元。董事長雷軍昨表示，「我們深知汽車工業之複雜，我們深知開拓之不易，向中國新能源汽車產業先驅致敬！誠摯向比亞迪（01211）、蔚來（09866）、小鵬（09868）、理想（02015）、華為和寧德時代等公司致敬！」

同時，小米又公布，小米汽車正式加入小米「人車家全生態」。隨着小米汽車的即將發布，小米「人車家全生態」也實現真正閉環。

另外，據內地傳媒報道，小米汽車副總裁于立國透露，小米汽車部門目前已擁有3700人，目標是推出一款可以媲美保時捷及特斯拉的Dream Car。他又說，小米自動駕駛成功通過在一些特

定複雜路面的測試，而這些測試是特斯拉目前未能通過，雖然這不是一個自動駕駛的典型特定環境，但亦能反映小米自動駕駛的能力。

資金追捧車股 蔚來飆12%

另外，多隻車股升勢十足，當中以蔚來最勁，升12.2%至70.85元，理想漲6.7%至136.9元。

數字人民幣試點3周年 深銀行加快應用服務

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：深圳數字人民幣試點迎來三周年，昨日，中國人民銀行深圳市中心支行（以下簡稱「深圳人行」）主辦的數字人民幣試點新進展調研會透露，2023年深圳人行推動數字人民幣繼續在深圳創新的沃土上生根發芽，實現了從「嘗鮮」到「常用」、從「支付」到「智付」、從「產品」到「產業」的三大轉變。

2023年深圳各級政府與運營機構已累計開展80場數字人民幣促消費活動，活動範圍從餐飲零售拓展到了旅遊、住宿、黃金消費等領域，形成了帶動消費的新常態。2023年前11個月，深圳平均月活錢包近200萬個，已有線上線下受理商戶超300萬家。



▲輕刷數字人民幣硬錢包卡，一杯熱騰騰的咖啡就新鮮出爐了。 大公報記者毛麗娟攝

建行深圳分行商戶經營中心總經理秦明聰介紹，深圳建行創新探索數字人民幣多邊貨幣橋，成功落地首筆對公跨境數字人民幣匯款業務；探索香港與內地互聯互通支付場景，創新實現深港兩地客戶使用數幣錢包均可消費；合作推出數字人民幣跨境巴士，雙離線支付技術特性可解決無網環境支付痛點。

農行推企業融資產品

農行則大力挖掘數字人民幣在企業業務領域的應用潛力。該行在2021年設立總行級數字人民幣創新實驗室，推動數字人民幣的創新與試點從探索走向標準化階段。該行為參與數字人民幣預付應用的企業提供純信用的融資產品「預收e貸」，實現了數幣在普惠信貸領域的全國首創。

深圳還積極通過數字人民幣錢包做好港人來深服務。深圳羅湖區今年2月啟動「灣區啟新·再遇羅湖」數字人民幣跨境消費嘉年華活動，香港居民可在羅湖口岸地區自助申領一張數字人民幣硬錢包。數字人民幣硬錢包實現了與香港主流小額支付工具八達通的互聯互通。截至11月底，累計為2.5萬名港人發放了大灣區數字人民幣硬錢包卡。