

# 首季全新盤銷售寥寥

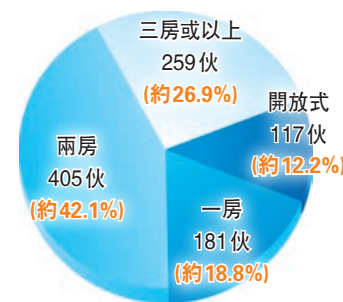
## 超七成為貨尾單位

【香港商報訊】記者周健鑫報道：受疫情影響，社交距離措施收緊，今年首季一手樓市以銷售貨尾盤為主。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，今年首季全港新盤共售出約962伙，當中約256個單位(佔約26.6%)為今年登場的全新盤，其中以長沙灣映翠銷售最多；餘下約706伙(佔約73.4%)為去年或以前推出項目的貨尾單位，售出單位則以去年底才發售元朗的The YOHO Hub佔最多。

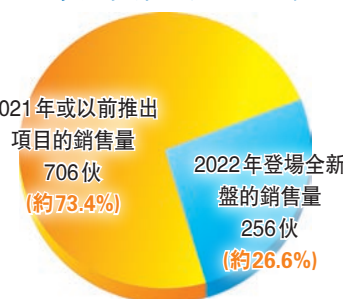


首季一手樓市以清貨尾為主。 資料圖片

今年首季新盤銷售量按間隔分布



今年首季新盤銷售量分布



美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，正因首季一手市場以銷售貨尾為主，加上季內全新盤寥寥可數，導致累積貨尾量得以按季回落。據美聯物業房地產數據及研究中心資料顯示，3月累積貨尾量(包括樓花及現樓)錄約13276個單位，較去年12月底約13640伙按季下跌約2.7%。

### 首季銷售量兩房單位佔逾四成

回顧首季售出約962個新盤單位中，按間隔劃分，季內銷售量以兩房單位最多，售出約405伙(佔約42.1%)，售出單位主要來自映翠及The YOHO Hub；其次為三房或以上，則售出約259伙(佔約26.9%)；至於餘下的一房及開放式單位分別售出約

181伙(佔約18.8%)及約117伙(佔約12.2%)。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，總結以往數波疫情的經驗，本港樓價均於疫情受控後回升，因此他個人預測本港樓價再跌空間有限。另外，發展商已開始試推貨尾單位測試市場水溫，視乎反應再調整未來推盤策略，估計隨着限聚令分階段放寬，一手樓市場積壓的新盤量將會爆發，有助刺激樓市氣氛。

### 首季樓價微跌最多4%

另一方面，近期疫情惡化影響本港樓價表現，差餉物業估價署數據顯示，本港今年首兩個月，私人住宅售價累計下跌近3%。劉嘉輝對本港樓市看法較樂觀，雖然首季估計樓價仍跌3%至4%，但相信本港息

口不會短期內跟隨美息上升、新盤供應不會突然大幅增加，加上放寬按揭樓價上限有助釋放換樓購買力，相信當疫情受控、社交距離措施放寬後，樓價全年或有3%至5%升幅。

劉嘉輝指，即使差估署預測今年私人住宅落成量達22850個，創自2004年以來新高，都不會影響他對今年樓價的預測。

他解釋，自2004年至2021年期間，共有15年樓市實際落成量均較差估署預測為低，而受第五波疫情影響，部分原定於今年落成的項目或會延遲至明年落成，因此預計今年落成量或只有約2萬個，當中約60%已經售出，因此實際供應量未有大幅增加。

## 工商舖上月成交跌16%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：同樣受疫情打擊，工商舖成交亦價量齊跌。據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年3月工商舖註冊量錄358宗，按月跌約16.2%，註冊金額則錄約45.18億元，按月跌6.4%。

3月份工商舖各板塊註冊宗數及金額個別發展。工業及商舖註冊量分別按月下降約19%及16.5%，最新分別錄234及71宗。若按金額劃分，3月份註冊量最

多的為500萬元以下的物業，共錄190宗，按月跌約21.5%。逾500萬元以上至1000萬元的物業，共錄69宗，按月上跌約13.8%。逾2000萬至5000萬元物業則錄得13.8%的按月升幅，3月共錄33宗。逾5000萬至1億元物業的表現最差，註冊宗數僅錄得4宗登記，按月下挫55.5%。

### 錄8宗超過1億元成交

但逾1億元的物業交投表現不俗，註冊宗數更按月急升100%，3月錄得8宗，按月增加4宗。當中4宗為工業物業註冊，包括紅磡馬頭圍道21號義達工業大廈多個單位連7個車位及旺角中華漆廠大廈1-9樓全層單位，分別以約3.5億元及2.88億元成交，而商廈物業及舖位物業則分別佔1宗及3宗註冊登記。

美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，早前第五波疫情對本港工商舖市場的影響繼續反映在近日註冊數字上。隨確診數字明顯回落，市場憧憬政府將會在本月20日後放寬社交距離措施，本港經濟有望逐漸回復正軌，為工商舖市場注入信心。

## 新地御海灣II 8號價單涉28伙

【香港商報訊】新地(016)無懼疫情，公布旗下屯門新盤御海灣II全新價單第8號，盡推餘下單位應市；同時更新現有價單，個別單位提價5%。

### 折實售價514萬元起跳

價單第8號涉及28伙單位，實用面積由255平方呎至501平方呎，包括7伙開放式、2伙1房連儲物室、8伙2房及11伙3房單位，以60日付款計劃計算，單位

售價由513.82萬至1183.08萬元，折實平均呎價為20474元。

由於向隅者眾，發展商更公布全新銷售安排第13號，加推10伙優質單位應市，當中6伙更為全新推出市場的8號價單之單位，並將於4月9日(本週六)上午11時，以先到先得形式發售。該批單位實用面積由255平方呎至501平方呎，包括3伙開放式、1伙1房、1伙1房連儲物室、3伙2房單位及2伙3房單位。

## 德祥地產13.8億沽九龍珀麗酒店

【香港商報訊】德祥地產(199)公布以13.75億元將九龍珀麗酒店，售予新加坡亞洲住宅服務品牌WEAVE LIVING。上述收購項目總面積約11.1萬平方呎，折合每平方呎價為12400元。有關物業目前抵押予東亞銀行，未償還結餘為7.04億元，德祥地產表示，估計扣除直接開支及償還銀行貸款後，交易所得款項淨額約為6.56億元。

WEAVE LIVING方面宣布，與環球房地產資產公司成立價值2億美元的合營企業，並落實收購位於西九龍的全幢酒店物業，成為集團旗下迄今規模最大

的物業。

### 珀麗酒店將全面翻新

WEAVE LIVING表示，珀麗酒店將進行全面翻新，包括為部分房間重新布局。物業將提供面積寬敞及設備齊全的共享空間，提供面積達1.5萬平方呎的共用空間，包括配置在家工作安排相關設施的專用樓層、休憩空間、健身房、設備先進的廚房、設計時尚的客廳等；物業頂層將設置面積4000平方呎的天台。物業預計將於2023年中開業。

## 德勤：ESG推動女性晉升董事

【香港商報訊】記者鄭軒軒報道：近年環境、社會及管治(ESG)在香港越來越獲得重視，德勤中國華南區風險諮詢主管合夥人馮文珊接受本報訪問時表示，港交所(388)要求上市公司未來3年內，至少有一位女性加入董事，加上當前香港提倡ESG概念，相信上述因素將成為女性參與上市公司董事局的催化劑。

不少上市公司正在面對傳承問題，馮文珊稱，正因為上市公司要建立第二梯隊，在年齡、知識及技術方面均需要趨向多元化，相信這將為女性提供更多加入上市公司董事局的機會。觀乎家族式上市公司當中，越來越多家族的第三代加入董事局，相信女性在家族式上市公司的參與程度，會逐步與非家族式上市公司睇齊。

馮文珊又稱，相比以往，女性及男性在上市公司遴選董事的過程當中，是公平競爭，暫未聽聞女性在進入上市公司董事局過程中，出現困難之餘，女性董事在召開董事會過程中，皆可暢所欲言。對於上市公司董事局召開會議的過程中，女性董事有否被冒犯，馮文珊相信，各方就性別歧視都十敏感，加上不少公司設有「保密投訴」機制，相信企業層級越高，發生這類事件的可能性不大。

## 美國制裁俄國升級 大市陰霾未除

【香港商報訊】昨日清明節假日本港及內地股市均休市，但外圍局勢緊張升級，加上上海疫情升溫，勢令全球物流出現阻礙，令通脹再進一步高升。港股已向下調整多時，由於大市陰霾未除，觀望氣氛濃厚，料今日港股上升動力有限。

截至本港時間傍晚8時30分，英國富時100指數報7551點，跌8點或0.1%；德國DAX指數報14457點，微跌60點或0.42%；法國CAC 40指數報6633點，跌98點或1.4%；意大利富時MIB指數報24974點，下降200點或0.8%。至於美股期貨普遍通軟，納指期貨跌0.26%，道指期貨亦跌0.21%。

對俄羅斯新一波制裁已呼之欲出，早前美國財政部曾5次放行俄國支付債務，最新態度逆轉，美國財政部發言人周一(4日)證實，已禁俄國政府利用存放在美國金融機構的準備金償還主權債，不會允許任何美國金融機構替俄國政府帳戶處理美元債券款項。市場擔憂俄國有可能會出現債務違約。

## 內地新一線城市冒起

### 投行視野

早前內地各省市陸續公布了去年常住人口增長數量及數據，當中值得留意若干超級一線城市的人口趨勢，北京常住人口數量減少0.4萬，天津常住人口流出最多，減少了13.6萬。人口增長數量最多的是成都、杭州，人口淨流入分別為24.5萬、23.9萬。

去年，北京近6年實際流出人口總計近36萬人。近年，北京落戶政策雖呈現放鬆，不過生活成本高昂，對北京人口產生縮減壓力。另外，在29個重點城市中，天津人口減少最多，近6年實際流出人口66萬人，主因天津經濟優勢略減，吸引力削減。

在29個重點城市中，成都2010年至2020年常住人口增長數量近582萬。杭州2010年至2020年新增人口約324萬，內地新一線城市人口流入趨勢明顯。不難看出，內地新一線城市不斷推出人才引進計劃，明顯刺激人口流入。參考內地招聘數據，去年應屆生工作申請所涉一線和新一線城市分別佔比約為38%及36%。觀察佔比變動趨勢，一線城市對畢業生吸引力逐年降低，新一線城市佔比逐年上升。對於在一線城市工作的職場人士而言，逾51%的職場人士表示希望到新一線城市發展，主要存在較多的發展機會，而人才引進政策亦較為積極。當中，杭州、成都、蘇州、武漢、南京為熱門選擇，職場供需兩強。

資深金融及投資銀行家 溫天鈞

## 不可忽視的倒掛信號

### 外匯一點通

上周美國3月非農就業增長穩定，失業率下降，勞動參與率提升，就業市場整體表現強勁。但值得注意的是，3月美國平均時薪環比增速回升，勞動力市場供需狀況依然緊張，對通脹帶來的壓力不可忽視。與此同時可以看到，在非農數據公布後，隨着美國3月ISM製造業PMI數據的出爐，再一次引發了市場的恐慌。數據顯示，3月份製造業指數較2月的58.6降至57.1，跌至2020年疫情以來的最低水平。巨大的反差引發了市場對美國經濟衰退的擔憂。而在這份數據公布之前，美債收益率曲線早已出現了倒掛，2年期國債利率上升到10年期國債利率之上。

美債倒掛往往被視為美國經濟衰退的相對準確的領先信號，雖然不是每次都是準確，但這個指標會成功地預測到了幾次大的經濟衰退。筆者認為，2年期美債收益率已從去年底0.73%一度升至2.48%，這實際上反映了市場預期美聯儲將在今年餘下六次會議上一共加息約200基點，從這個角度看該收益率或許已經沒有太大的上升空間，但後續可以更多地關注美國的PCE資料，來印證債券拋售潮是否接近尾聲，美債收益率上漲是否快要接近階段性頂部了。

招商永隆銀行環球金融市場部總經理 蕭啟洪

# 萬通保險推出「富饒世代儲蓄計劃2」 投保享保費折扣優惠



【香港商報訊】萬通保險國際有限公司(萬通保險)的「富饒世代儲蓄計劃」自推出以來一直深受高資產客戶歡迎。為進一步配合客戶的理財規劃需要，萬通保險宣布推出升級版——「富饒世代儲蓄計劃2」，除提供高收益及靈活資金安排，更特設多元保單貨幣選擇。

萬通保險產品策略及定價部主管許丹萍表示：「面對急速的生活步伐，不少人既忙於工作，亦要為資產增值，累積財富，以實現人生目標。我們深明客戶對財富管理的需要，就此推出『富饒世代儲蓄計劃2』，此乃中長線資本增值及具保本保證的美式分紅保險儲蓄計劃，由專業投資團隊代為投資，採用積極的資產配置策略，透過多元投資組合，分散投資風險，協助繁忙的都市人爭取更高潛在回報，兼可省卻親自管理的時間。計劃除了自保單生效起提供保證的現金價值外，於指定保單週年起更提供非保證『年終

紅利』及『終期紅利』，有助資產不斷遞增；此外，更提供靈活自主的理財彈性，可套現使用『年終紅利』，並可直接將保單的資產傳給後代，達致財富傳承的財策目標。」

「富饒世代儲蓄計劃2」備有美元、人民幣、港元及澳門元四種保單貨幣選擇。繳付保費年期僅為兩年。最高首日現金價值可達整付保費的88%；計劃提供更高潛在回報，預期總內部回報率可高達6%。計劃備有多項靈活資金安排，於獲派年終紅利後，可選擇將紅利於保單內滾存生息，又或套現使用。此外，亦可於日後選擇行使終期紅利鎖定權益，將部分終期紅利所提供的回報鎖定，轉換為年終紅利提取使用，又或於保單內繼續滾存。計劃的保障期限達終身，並不設更改受保人的次數上限，以及可透過預先設定後續保單持有人的安排，將保單所累積的資產直接傳承予後代，延續保單內現金價

值不斷增長的雪球效應，兼可省卻遺產承辦的程序及時間。

配合「富饒世代儲蓄計劃2」的推出，由即日起至6月30日期間，凡成功投保「富饒世代儲蓄計劃2」並一筆過繳付兩年保費，可享高達8%的首年保費折扣，所預繳的保費更可享4.5%預繳保費利率。

萬通保險國際有限公司為港交所上市公司雲鋒金融集團成員，集團的主要股東包括雲鋒金融控股有限公司以及「全美5大互惠壽險公司」之一的美國萬通人壽保險公司。憑藉雄厚實力及穩健可靠的背景，萬通保險承諾為客戶提供專業及科技化的一站式風險及財富管理，以及強積金服務，協助客戶規劃未來，體現「未來在我手」的品牌承諾。

►萬通保險推出全新「富饒世代儲蓄計劃2」，新增多項保單貨幣選擇，助客戶實現財策目標。

富饒世代儲蓄計劃2  
Infinity Wealth Builder 2  
YFLife 萬通保險  
雲鋒金融集團成員