

兩大重建項目年內開展

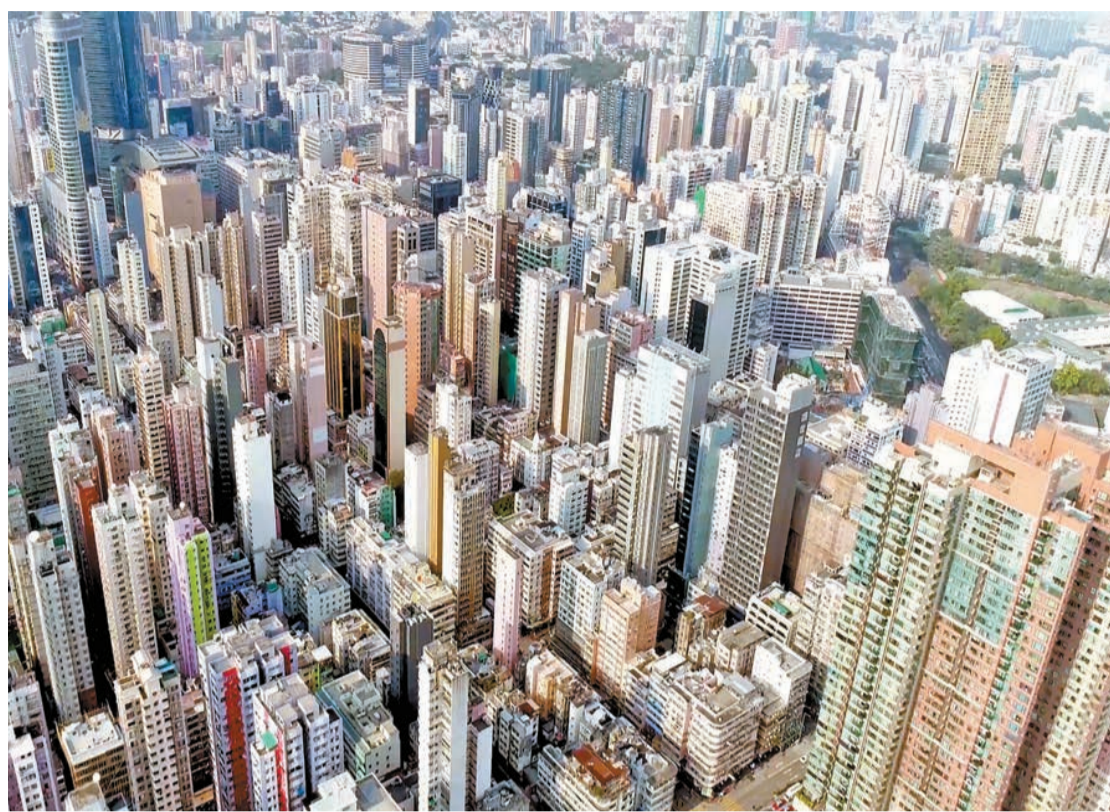
市建局：涉200幢舊樓逾1500個單位

【香港商報訊】市建局行政總監韋志成昨日於網誌表示，市建局本年度重建項目包括兩個重建範圍共涵蓋約200幢舊樓，總共涉及收購超過1500個住宅單位業權和200間地舖的大型重建計劃。面對重建項目的收購和建造費用高昂、資金「回籠」慢的挑戰，韋志成強調，局方必須做好規劃儲備、項目儲備、財務儲備以至法規檢視等不同工作，才有足夠的資源和能力為未來的舊區更新做好準備。

未來五年6項目涉300億

韋志成表示，過去一年市建局項目進入「收成期」，其中7個已完成清場的重建項目，已相繼推出招標，讓市建局從中標合作發展商收取合共約200億元的前期款項；連同市建局原有約100億元的現金儲備，在2021/2022年度結束時，市建局現金儲備達到約300億元。

然而，隨着市建局在本年度就西營盤兩個項目和另一個土瓜灣項目推出招標，項目「收成期」亦會告一段落。此外，市建局在未來五年需要應付6個項目的龐大收購及補償支出，預計接近300億元，意味着市建局現有的300億元現金儲備，屆時將差不多悉數用盡，而當完成收購後，便難以維持足夠的現金儲備來



本港市區舊樓林立業權分散，有賴市建局推動重建。 資料圖片

應付日常業務運作。

須為長遠更新工作積累財政儲備

本年度計劃開展的重建項目，包括兩個重建範圍共涵蓋約200幢舊樓，總共涉及收購超過1500個住宅單位業權和200間地舖的大型重建計劃。於年內開展的大型項目，將如期在兩至三年後進入收購周期的高峰，數年後假如沒有可作招標的項目，為市建局帶來前期款項現金收入，局方將會出現負現金流情況，最

高額度可超過150億元。

對此，市建局以「融合策略」市區更新執行模式，制定了涵蓋未來5年(2022/23年度至2026/27年度)的業務綱領，新規劃的重建項目連同已開展但尚未開始收購的重建項目，預計會為市建局帶來總成本達到1200億元的財務承擔。這份業務綱領已獲政府批准，未來5年合共可更新的舊區面積超過20萬平方米，規劃約2.2萬個新建住宅單位，數目相對去年的業務綱領，增加大約四分之一。

港股料挑戰兩萬一千點

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：外圍美股已喘定，隨着上海疫情漸改善，並宣布6月開始將會進一步加快復工復產，人行亦減息刺激樓市，內地經濟復蘇勢頭漸現，加上香港疫情已好轉，有評論料港股本周將挑戰兩萬一千點以上水平。

香港中文大學新亞書院副院長兼劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大暉表示，美股未來幾周表現或波動較大，或許有可能出現小規模股災，但港股已調整了一段時間，受到美股影響較小，加上港股有內地經濟支持，相信本周港股表現相對較為平淡，估計恒指波動介乎20000點至22000之間。

莊大暉認為，短期內地經濟整體復蘇情況，要待上海解封之後再看，隨着內地復工復產持續進行，整體進出口表現一定會回升，但具體仍要看本地經濟復蘇情況，如生產和消費，以及恢復後會否有大量外資撤出的現象。今天將會公布，本港4月消費物價指數，相關指數表現料會影響市場氣氛。

上周港股美國預託證券(ADR)偏軟，預計恒指周一或會略為低開，除非另有重大負面消息出現，料港股短期已喘定，恒指兩萬萬水平料有相當支持。今日小鹏汽車(9868)公布業績，留意相關新能源汽車板塊表現，個別上周炒高的股份或回吐。本周港股焦點是重磅科技股阿里巴巴(9988)3季度業績等。

內房龍頭看高一線

市場慧眼

上周碧桂园(2007)、龍湖(960)及美的置業(3990)三家民營房企獲監管機構構建定為示範房企，並陸續發行人民幣債券。消息指，將同時發行包括信用違約掉期(私募CDS)或信用風險緩釋憑證(CRMW)在內的信用保護工具。受利好消息催化，部分內房股造好，碧桂園股價較上周五上揚13.1%，漲漲內房板塊；龍湖股價漲9.9%；美的置業漲7.9%。

深交所官網顯示，市場首單民營房企信用憑證業務在深交所正式落地。該信用保護憑證由中證金融運用自有資金與中證證券聯合創設，將支持供應鏈ABS(資產抵押證券)發行，服務上游供應商融資。本期憑證擬創設不超過4000萬元人民幣，支撥參考債務發行規模4億元人民幣。

隨後，龍湖發行4.02億元人民幣供應鏈ABS，利率3.5%，而碧桂園5月20日晚間發行5億元人民幣公司債，吸引了包括國有大行、股份行和證券公司等多家機構踴躍參與投標，票面利率4.5%。另有消息人士透露，碧桂園擬於今年6月陸續安排發行供應鏈ABS和ABN(資產支持票據)產品，其中供應鏈ABS產品將啓用信用保護工具。

房地產行業的政策改善傳導到行業層面仍有遲緩，全國房地產開發增速不斷下降，全國商品房銷售面積及銷售額增速在2022年開始進入負增長。內地金融機構預計，房地產投資增速下降10%，拖累GDP增速約1.1個百分點；另外，市場亦持續受疫情影響。監管此舉在於紓困內房企業，重新拉動房地產對於經濟發展的重要支柱性作用。同時，對於民營房企的扶持也釋放出投資信號，龍頭的民營企業得到「國家作保」，投資者可以適時留意。

高寶集團證券執行董事 李慧芬 (筆者並沒有以上股票)



部分內房企業獲批發債，有利改善資金緊張的情況。

全球化與逆全球化

計出新角度

經濟全球化是指世界經濟活動超越國界，通過對外貿易、資本流動、技術轉移、提供服務、相互依存、相互聯繫而形成全球範圍的有機經濟整體。

全球化的進程始於15世紀到17世紀的地理大發現，它為西歐國家崛起開闢了新的貿易航線和國際市場，通過與新大陸和遠東地區的商品貿易、資本流動及人口遷徙，加強了各大洲之間聯繫，這可以被認為是全球化的萌芽時期。

隨着科技進步、運輸系統發展完善，跨地區經濟活動成本降低，跨國貿易活動趨頻繁。自上世紀70年代起，國際貿易量大增。其後，國際貨幣基金會和世界銀行更將這套自由市場經濟政策向世界各國推廣，令國際貿易總值在過去40年間激增。

工業革命以來，以西方為代表的發達國家為擴大工業製成品銷售市場、穩定原材料和初級產品來源、提升資本投資收益，極力推動貿易和資本流動的自由化，成為經濟全球化的積極倡導者和主要受益者。然而，近年來越來越多的跡象表明該趨勢出現了某種程度逆轉。

從2018年美國強化貿易壁壘開始，一時之間，貿易退縮、投資回流的逆全球化趨勢開始引發關注。其後，為了對抗中國供應鏈，美國開始連結日、印、澳等國，高舉建構新供應鏈的大旗，乾淨網絡、新印太經濟架構等政策逐一出籠，全球經濟二元化的情勢隱然成形。

新冠疫情爆發，航運不順、晶片不足等等現象更暴露了全球貿易的脆弱性。即使俄羅斯不是全球產業鏈中的重要國家，但今年俄烏衝突，全球對其擁有並出口的豐富能源、糧食、礦產依賴也立刻受到巨大影響。這些種種因素，已成為逆全球化趨勢的另一推力。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

柏瓏II周三開賣288伙

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：信置(083)、嘉華(173)及中國海外(688)合作的元朗錦上路柏瓏II加推第5號樓單，涉120伙，實用面積352平方呎至974平方呎。扣除最高16%折扣優惠後，折實售價659.9萬至1846.8萬元，呎價範圍17373元至20463元。發展商亦上載銷售安排，敲定25日(本周三)公開發售288伙。

九龍建業(034)旗下將軍澳海茵莊園加推172伙，實用面積由204方呎至428方呎，包括開放式及1房兩

隔，分布於第1座及第2座，當中包括首度推出高層單位。九龍建業(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳表示，價格因應樓層高低及景觀調整，屬原價加推，相信可以幫助有意置業的年輕人有更多選擇。價單入場單位為第1座28樓B7室，面積204方呎，以最高3%折扣計，折實價504.3萬元，折實呎價24721元。

海茵莊園加推172伙

中原地產十大屋苑周末錄得11宗成交，按周下跌3宗或21.4%，不過該資料已連續10周企穩雙位數水平，惟本周零成交屋苑增至5個，遍布港九新界，新都城及嘉湖山莊表現最佳，各錄3宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月樓市焦點落於一手市場，各區均有新盤開售，百花齊放，加上經濟復蘇初期，發展商訂價相對保守，部分更低於同區二手價，吸引買家入市。

至於香港置業統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日合共錄10宗成交，比上周末8宗比較，增加25%。當中以沙田第一城成交最為理想，錄得3宗成交；其次為美孚新邨及海怡半島，各錄得2宗成交；至於西九四小龍、太古城及新都城亦各錄得1宗成交；其餘4個屋苑則暫未錄成交。

至於碧桂園(2007)發展的九龍城瓏碧發售70伙，周末累售15伙，套現近1.14億元。恒基(012)物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊，壹隅周末沽出至少9伙，包括1伙開放式及8伙一房，套現約5400萬元。項目包括100伙，套現約6.6億元。會德豐旗下啓德MONACO MARINE售出6伙單位，套現8165.2萬元。其與信置、嘉華及瓜哇合作發展的長沙灣維港II亦售出2伙。

美聯十大藍籌屋苑周末交投		
屋苑	本周末 21/5-22/5 成交宗數	平均實用面積呎價 (約/元)
太古城	0	19980
康怡花園	2	16620
海怡半島	2	17160
港島區	4	
麗港城	1	14300
黃埔花園	1	17000
新都城	2	16885
美孚新邨	2	13320
九龍區	6	
映灣園	0	12250
沙田第一城	3	17100
嘉湖山莊	1	11200
新界區	4	
總數	14	

資料來源：美聯物業



4月工廈交投按周下跌15.4%。

十大屋苑周末交投保持雙位數

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：隨着本港第五波疫情逐步改善，港府防疫措施進一步放寬。各大地產行上周末十大屋苑交投均有所回升。據美聯物業統計，剛過去周六(5月21日至22日)二手十大屋苑暫錄得約14宗買賣成交，按周升約7.7%，連續10周保持雙位數。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市場氣氛改善，多個發展商趁勢加快推盤，當中不乏鐵路沿線項目，由於市場焦點集中一手，搶去部分二手客源。按美聯物業十大屋苑中各區指標屋苑剛過去周末成交統計，港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島周末錄約4宗成交，較上周末增加2宗。而九龍區4個指標屋苑包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨錄得約6宗，按周增約20%。至於新界區3個指標屋苑包括映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊則錄得約4宗成交，較上周末減

33.3%。

上月基金大手掃入葵涌全幢工廈

美聯工商董事陳偉志表示，上月The Asia Pacific Cities Fund以1.8億元購入大成大廈23-25樓全層，相信工廈市場對資金仍有一定的吸引力。其中葵涌集運中心目前正用作數據中心，該成交為今年以來最大宗，反映外資基金對於數據中心發展前景感到樂觀。雖然上月工廈註冊量按周下跌15.4%，但隨着本地疫情緩和，原本受到疫情影響而積壓的成交有望能夠落實，預計註冊成交量會有改善。

美聯工商舖預期，由於工廈物業回報率較高，全幢工廈更可通過重建以提升其價值，相信工廈市場對資金仍然有一定吸引力。

4月工廈買賣跌穿200宗

【香港商報訊】本港受新冠肺炎第五波疫情影響，4月份工廈買賣註冊成交按周下跌。據美聯工商舖資料研究部資料顯示，4月工廈買賣註冊錄得198宗，按周下跌15.4%，而註冊金額則錄得約18.6億元，按周下跌18.4%。租售價表現維持穩定，上月整體售價按周只下跌0.1%，而整體租金則按月持平。

4月工廈買賣註冊宗數和金額連續3個月按周下跌，成交宗數198宗，是自2020年8月以來首次跌穿200宗，其中，中細價工廈的成交按周錄得顯著下跌，特別是成交額為300萬元以上至500萬元，及500萬元以上至1000萬元的物業，分別只錄得55宗及31宗註冊成交，按周分別下跌20宗及13宗。

工廈拆售大幅減少

工廈新盤方面，東傲和iCity自上年年底到今年年頭推出後，發展商在疫情之下減慢推出工廈新盤的步

措施，樓市氣氛明顯活躍。二手樓市交投暢旺，加上多個新盤反應熱烈，刺激5月份整體登記顯著上升，並有望重上8000宗的高水平。

一手私人住宅方面，截至5月18日，5月份暫錄399宗，總值51.4億元。預計全月約有1400宗及170億元，將較4月份的257宗及36.2億元，分別急升4.4倍及3.7倍。宗數將創2021年12月的1493宗後5個月新高，金額將創2021年11月的197.2億元後6個月新高。4月發展商積極推售新盤，大型新盤亦受買家踴

躍支持，令一手交投轉活，並有望重上1000宗水平。

5月份登記宗數暫時最高的新盤是啓德MONACO MARINE，暫錄68宗及8.59億元。錦上路柏瓏I則位列第二，暫錄31宗及2.80億元。位列第三的是大角咀利奧坊，暫錄29宗及1.86億元。

大型屋苑方面，截至5月18日，5月份美孚新邨暫錄41宗(共3.56億元)、嘉湖山莊暫錄29宗(共1.77億元)、太古城暫錄28宗(共3.40億元)及沙田第一城暫錄23宗(共1.45億元)。

中原：5月以來樓宇成交宗數按月急升七成

【香港商報訊】據中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至5月18日，2022年5月份本港整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄4232宗及348.8億元。預計全月將錄8300宗及700億元，將較4月份的4852宗及417.9億元，分別急升71.1%及67.5%。

5月份樓宇買賣宗數將創2021年7月的9957宗後10個月新高，金額將創2021年12月的877.9億元後5個月新高。由於疫情持續穩定，港府逐步放寬社交距離

