

# 首季住宅註冊量大升 74.2%

## 同期整體物業交投按季飆六成



自從恢復通關後，香港經濟好轉，樓市交投也轉旺。資料圖片

【香港商報訊】記者蘇尚報道：本港樓市迎來小陽春！土地註冊處最新資料顯示，3月份整體物業(包括住宅、車位及工商舖物業等)註冊錄得8599宗，創2021年7月後20個月新高，按月升43.8%。總結首季，整體物業註冊宗數攀升至19006宗，較去年第四季升約62.2%，創3季新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝分析稱，主要歸因於兩地通關刺激，加上預算案調低印花稅的利好樓市措施所致。

回顧首季度各類物業註冊量表現，住宅方面，在不包括一手公營房屋之下，第一季一手私樓及二手住宅共錄15646宗註冊，較去年第四季大幅上升約74.2%；與此同時，一手公營房屋註冊量錄1182宗，較去年第四季高出約103.8%。

非住宅物業方面，首季度工商舖註冊量合共錄1032宗，較去年第四季升約31.6%；純車位及其他物業宗數則錄1146宗，較去年第四季跌約16.8%。

### 整體住宅買賣交投連升3個月

香港置業研究部董事王品弟細分數據，指出3月份整體住宅物業(包括一手私宅，二手住宅，但撇除一手公營房屋)錄得7274宗註冊，按月增加約52.4%，連升3個月，創20個月新高。

按地區劃分整體住宅物業註冊，其中港島區錄1078宗註冊，按月增加45.3%；九龍區錄2063宗註冊，按月增加約49.2%；新界區錄得4133宗註冊，按月增加約56.1%。

### 3月新盤成交大增1.7倍

一手私宅方面，3月錄1779宗註冊，按月大增逾1.7倍。其中港島區錄80宗註冊，按月增加逾2.6倍，增幅顯著，主要因「基數低」所致；九龍區錄651宗註冊，按月增加逾1.4倍；新界區錄1048宗註冊，按月大升逾1.9倍。

二手住宅方面，3月錄5495宗註冊，按月增加約33.1%。其中港島區錄998宗註冊，按月增加約38.6%；九龍區錄1412宗註冊，按月增加約26.6%；新界區錄3085宗註冊，按月增加約34.4%。

### 近期整體物業註冊量



### 今年第一季各類物業註冊量與去年第四季比較

物業類別	今年第一季註冊量	去年第四季註冊量	變化
一手私樓及二手住宅	15646	8980	+74.2%
一手公營房屋	1182	580	+103.8%
工商舖	1032	784	+31.6%
純車位及其他等	1146	1377	-16.8%
整體物業	19006	11721	+62.2%

## 本港經濟穩步復蘇

【香港商報訊】差餉物業估價署最近公布2023/24年度最新的應課差餉租值重估結果，較去年增加25335項物業評估，按年上升1%；應課差餉租值總值增加了26.6億元，按年增0.4%。世邦魏理仕香港估價及諮詢部資深董事林凌表示，應課差餉租值呈上升趨勢，反映本港經濟穩步復蘇。

零售物業方面，核心區商舖應課差餉租值出現明顯調整，當中以油尖旺跌幅最大，按年下跌4.7%；其次是中西區，按年下跌3%及灣仔，按年下跌1%。另外，九龍城、深水埗及屯門等大部分民生區商舖的應課差餉租值均有所上升。

### 油尖旺商舖差餉租值跌幅最大

## 應課差餉租值上升

寫字樓物業方面，由於未來供應增加、成本削減的搬遷需求，以及業主提高優惠，例如大幅免租，令核心商業區的寫字樓應課差餉租值有所下跌，其中佔寫字樓應課差餉租值總值60%以上的中西區、灣仔及東區，分別按年下跌5.5%、4.2%及2.8%。

至於倉庫/倉儲方面，應課差餉租值在所有行業中增長最為強勁。其中葵青按年增加5.6%、沙田按年增加2.1%，以及荃灣按年增加4.2%，這三大傳統倉庫區佔倉儲設施應課差餉租值總值的約78%。貨倉物業應課差餉租值總值上升，原因是市場供應不足、空置率一直保持在較低的個位數水平。

### 創科圈

## 港鐵數碼港投資初創alfred24

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港鐵公司(066)旗下MTR Lab宣布，與數碼港共同投資從事自動智能櫃及軟件解決方案的初創企業alfred24，為上述兩家機構首個共同投資的項目。alfred24計劃於2025年之前，倍增本地業務網絡至2000多個取貨點，同時擴張至粵港澳大灣區，並至少進軍多個東南亞國家。

現時alfred24客戶群遍布14個市場，當中包括香港、印尼、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國等國家或地區。是次共同投資將支持alfred24進一步發展現有的自家科技及擴展香港的商業網絡，積極拓展其解決方案供應業務至其他市場。



Christian Secci(中)、MTR Lab 董事總經理陳定邦(右)及數碼港CEO任景信。

alfred24 聯合創辦人兼行政總裁 Christian Secci 表示，在傳統的電子商務物流中，每1000次配送便會產生相當於17輛車的二氧化碳排放量，而在alfred24服務系統下碳排放將可減低至4輛車。

### GoGoX 推 AI 研習中心

另外，快狗打車 GoGoX(2246)宣布，與科技培訓公司 Preface 合作，推出香港首個AI社區研習中心，提供接觸最新的AI工具。GoGoX 聯合創辦人兼行政總裁林凱源表示，研習中心於未來兩個月屬試行階段，會先邀請公司平台上的司機的子女使用，其後會到本港不同區份，接觸區內不同年齡層的兒童，了解他們的興趣和群體，提供針對性的免費課程。

林凱源續稱，隨著AI時代的到來和不斷的加速發展，應對全球性問題和未來趨勢也漸迫切；觀乎AI教育對於未來的工作和社會是不可或缺的，因此希望下一代能善用及擁抱AI科技，而非日後被AI取代。

## 世茂兩東涌酒店 納債務重組資產

【香港商報訊】世茂集團(813)公布，已於2月份與貸款人達成原則性協議，重組東涌世茂喜來登酒店及東涌福朋喜來登酒店的現有項目貸款融資。集團正與項目貸款人的財務及法律顧問緊密合作，就落實建議東涌酒店項目貸款重組的最終文件，盡快達成共識，相關酒店可能構成擬議重組補充增信措施資產包一部分。

世茂亦指，已將重組方案草案發送予美元債權人小組及協調委員會的顧問，正在與委員會的若干成員及其顧問，落實一份不具法律約束力的支持函，表達他們對推進和實施擬議重組的支持，期望為重組條款奠定良好基礎。將會在切實可行情況下盡快刊發2021全年業績、2022年中期及全年業績。

早前仲量聯行獲業主委託，獨家代理放售香港東涌世茂喜來登酒店及福朋喜來登酒店。該酒店於2020年底開業，為萬豪在香港成立的首家雙品牌酒店，設有超過1200間客房，以客房數量計為全港第二大酒店。

該喜來登酒店距離香港國際機場及亞洲國際博覽館僅10分鐘車程，鄰近港珠澳大橋、深圳灣口岸及多個熱門旅遊景點。仲量聯行香港資本市場部主理陳國章預期，是次放售將吸引尋求兼具質量與規模酒店資產的海內外投資者積極參與。

## 啓德 MIAMI QUAY I 推復活節優惠

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：會德豐地產、恒地(012)、新世界發展(017)及帝國集團合作發展的啓德住宅新盤 MIAMI QUAY I，推出「復活節 X 黃金周 現金折扣優惠」，凡於2023年5月7日或之前購買項目價單內之單位，按所購之戶型，分別可獲成交價直接現金折扣。開放式及一房單位買家可獲1萬元現金折扣；購買兩房及兩房連儲物房單位，可獲1.5萬元現金折扣；三房及三房連儲物房單位買家可獲2萬元現金折扣。是次優惠按戶型劃分，各戶型名額10個。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，MIAMI QUAY I 在展覽廳打造全新「Jungle Island 親子互動天地」於復活節假期——4月7日(本周五)正式開幕，當天將舉辦節目豐富的體驗日，讓家長和小朋友率先體驗。

### University Hill 月內開售

至於新地(016)大埔白石角新盤 University Hill 公布部署，新地代理總經理胡致遠表示，圖則更新工作已接近完成，有機會於下週上載樓書及開放示範單位予傳媒參觀，預計於月內開售。項目標準分層單位共設9種戶型，實用面積由約250平方

## 雪湖資本研究團隊 遷至北京

【香港商報訊】記者蘇尚報道：外電引述知情人士報道，揭露瑞幸咖啡業務數據造假而出名的對沖基金雪湖資本(Snow Lake Capital)，上月關閉香港辦事處，研究團隊搬到北京。目前雪湖資本官網僅顯示北京和美國加州辦事處地址。

雪湖資本創始人馬自銘(Sean Ma)因個人原因搬往美國門洛帕克(Menlo Park)，原先駐港的雪湖資本研究團隊則搬到北京。證監會網站顯示，雪湖資本在2011年申領資產管理牌照，並在2019年取得4號牌可從事證券提供意見，但現被標記為「終止了受規管活動業務」。

### 揭露瑞幸造假聲名鵲起

雪湖資本於2009年創立，最初在北京和紐約經營，2011年年初關閉紐約辦事處，遷至香港。馬自銘出生於內地、擁有美國教育背景。他曾在美國家族辦公室 Ziff Brothers Investments 旗下一家對沖基金工作。

雪湖資本的幾筆重要投資包括海底撈(6862)、呷哺呷哺(520)、融創服務(1516)等。其成名之作是在2020年初為做空機構渾水(Muddy Waters)撰寫匿名報告，指控當年股價如日中天的瑞幸咖啡財務造假，其後瑞幸咖啡自揭問題。

根據美國監管機構今年1月的文件，雪湖資本長期持有科技、消費、醫療保健、清潔能源、房地產和金融等行業企業股票，其中大部分是內地企業。

## 港匯轉弱 金管局接錢71億

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港元匯價轉弱，再度觸發7.85元兌1美元弱方兌換保證。金管局於昨晨紐約時段，再次承接71.04億港元沽盤，是今年2月15日以來首次。預期至本週四(6日)，香港銀行體系系統結餘跌穿700億元，至699.15億元。

累計自去年5月12日、即金管局在今次美國加息週期後首次「接錢」以來，金管局合共44次入市承接港元沽盤。分析稱，近日香港銀行同業拆息(HIBOR)下跌，導致港美息差擴大，因而刺激套息交易活動，致港匯轉弱。

昨日 HIBOR 普遍向下，與樓按相關的1個月 HIBOR 連跌3日，跌9.21點子至3.00316%，是3月20日以來最低，當日報2.98988厘。短線拆息方面，隔夜HIBOR升1.29點子至1.19976厘；1星期HIBOR跌21.55點子至2.11179厘；2星期HIBOR跌17.5點子至2.44554厘。

中長線拆息方面，3個月期HIBOR跌5.76點子至3.62566厘；6個月期HIBOR跌0.36點子至4.00952厘；12個月期HIBOR升1.99點子至4.2297厘。

### 今年金管局接港元沽盤統計

日期	港元沽盤金額 (億港元)	銀行體系結餘 (億港元)
4月4日	71.04	699.15
2月15日	148.68	770.05
2月14日	42.23	918.64

## 余偉文冀盡快開通 互換通北向交易

【香港商報訊】香港金融管理局總裁余偉文昨日在北京出席2023年中國金融學會學術年會暨中國金融論壇年會並發表主題演講，其中提到，兩地金融監管機構將密切合作，盡快開通互換通北向交易。下一步，香港還將與內地監管機構在香港推出離岸國債期貨。

余偉文表示，目前債券通投資者仍缺乏有效的利率風險管理手段，只能利用離岸人民幣互換產品進行對沖。投資者普遍希望進入在岸利率互換市場，降低交易成本，也提高他們的對沖效率。如果能讓他們進入一個比較有流動性的利率互換市場，這樣在市場波動時，就可以避免拋售，減少市場波動，也有利於金融穩定。互換通北向通正是為他們提供一條安全、便利的入市管道。下一步，金管局還將與內地監管機構在香港推出離岸國債期貨。余偉文認為，金管局也需要研究，如何為國際投資者提供多元化的流動性風險管理工具。

另外，余偉文稱，致力於發展多元化的離岸人民幣資產，讓人民幣的持有方擁有更多投資選擇，從而提升海外企業在跨境貿易中使用人民幣的意願。最新的舉措是引入港幣「港幣—人民幣雙櫃莊家機制」，目前已有多家主要上市公司表示有意增設人民幣櫃檯。

## 大馬盼與港 加強科創合作



東姑賽夫魯(右二)表示，馬來西亞希望吸引更多具品質的投資和人才。

【香港商報訊】馬來西亞國際貿易及工業部部長東姑賽夫魯(Tengku Zafrul Aziz)指，2023年馬來西亞的GDP增長約為4%，政府預測與世界銀行、國際貨幣基金組織(IMF)的預測相符。儘管馬來西亞最大貿易夥伴中國內地經濟增速放緩、中美貿易關係、東歐的局勢困擾環球經濟，東姑賽夫魯認為，長遠而言，經濟反彈的基礎正在搭建。相對而言，馬來西亞穩定的國內環境，使之可以成為長遠投資的目的。

東姑賽夫魯表示，馬來西亞的經濟增長領域包括電商、綠色經濟、創科、航空航天等領域。馬來西亞願吸引更多具品質的投資，以及相關人才。

### 港為大馬第九大貿易夥伴

香港作為馬來西亞第九大貿易夥伴，他寄望香港和馬來西亞可以加強雙邊自由貿易、加深合作關係，並在中小企業、科技創新方面能推出合作計劃。馬來西亞和香港在科技協作中，加強其自身擅長的領域。香港還與馬來西亞加強在伊斯蘭經濟上的合作，馬來西亞擁有巨大的伊斯蘭經濟規模，政府正在着手將相關資金導流進入工業領域。

至於電商領域，東姑賽夫魯表示，馬來西亞政府關注初創科技企業。案例分享時，他介紹說，馬來西亞能夠提供電商所需的基礎設施，例如數據中心、5G建設等等。此外，馬來西亞的半導體產業也會受益於外商投資。



MIAMI QUAY I 復活節優惠各戶型名額10個。資料圖片