

撤辣後非本地買家入市意願高 豪宅新盤內地客回升至70%

樓市觀察

【香港商報訊】仲量聯行發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，2月底的財政預算案公布取消冷卻樓市措施後，在售價3000萬元以上的豪宅新盤銷售中，內地買家的比例已由上年10月減辣前的低於50%回升至近期錄得的約70%，預期內地買家將持續活躍。

今年預算案於2月28日公布，仲量聯行指出，在政府宣布樓市全面撤辣後短短9日內，一手樓市已錄得1275宗成交，反映買家積極入市，與之前普遍的謹慎觀望態度形成鮮明對比。非本地買家為撤辣的最大受惠者，近期的新盤銷售已見內地買家增加，當中尤其以豪宅新盤的內地買家比例最高。

兩大因素推動新盤銷量超預期

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，隨著需求持續回暖，預期第二季一手市場交投將持續暢旺。內地買家最受惠於樓市撤辣，加上高才通計劃，現時已見內地買家在新盤市場顯著增加，料他們將持續活躍。然而，目前一些非本地買家暫時仍因外匯管制、按揭申請要求和辦理程序等因素而未有全面回歸市場，相信要待相關限制解除及內地經濟好轉後，整體成交量將進一步上升。

仲量聯行指，現時一手樓市銷量激增背後有兩大關鍵因素。首先，一手市場價格從2021年的高位經歷了顯著的下調，一些近期新盤均價較2021年同期新盤的價格低約30%，對於現金充裕的買家而言入市門檻相對降低。

該行續指，新增家庭住戶積壓的住宅需求釋放是另一個關鍵因素。2012年至2021年間，每1000個新增家庭住戶平均對應542宗一手成交，惟成交量在過去兩年顯著下降至466宗。如果這一比例恢



撤辣後，售價3000萬元以上豪宅新盤銷售中，內地買家的比例由低於50%升至近期的約70%。

今年首季豪宅成交摘覽

日期	項目	成交總價
3月24日	緹外院墅B	10億元
3月14日	緹外第2座3樓A室	2.25億元
2月9日	緹外第2座6樓B室	2.35億元
1月31日	緹外第2座7樓頂層相連大宅	6.36億元
1月12日	緹外第1座6樓及7樓B室頂層複式大宅	6.19億元
1月12日	Mount Nicholson第三期15D連雙車位	6億元
1月2日	緹外第2座地下A室花園大宅	2.085億元

復到長期平均水平，則意味過去兩年新增家庭住戶未實現剛性需求可帶來額外的3500宗一手成交。

對樓市前景仍保持謹慎態度

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，現在判斷撤辣對樓市的支持作用是暫時性抑或是長期性還言之尚早。儘管市場普遍認為撤辣最終將能提振樓價，但短期內樓價仍面臨高按揭的挑戰，而且經濟增速不及預期，外部挑戰仍然存在，租金回報率和按揭利率之間的負利差依然困擾投資者。作為中小型住宅的需求主力，本地用家在這一輪放寬措施中的受益有限，暫停按揭壓力測試僅略微降低約4.3%的入息要求，仲量聯行對市場前景仍保持謹慎態度。

工商舖復蘇力度不及住宅

【香港商報訊】截至今年3月20日，整體工商舖首季成交量錄602宗(包括逾億元公司轉讓買賣)，按年跌約25.3%，成交金額錄161.91億元，按年升約兩成。美聯(工商舖)認為，工商舖市道反映香港經濟的縮影，惟市場的交投變化，可見即使香港的社會已復常，但經濟仍未恢復。

展望今年，雖然美聯儲仍未正式落實減息，但近期香港政府推出多個利好政策推動房地產行業發展，三大措施包括有重啟投資移民、放寬按揭規定及全面「撤辣」。

內地資金偏向投資中細價物業

在新投資移民計劃中，非住宅物業將納入獲許投資的資產，根據計劃過往的成效，在配合內地政府放寬貨幣政策，相信更多內地資金將來港投資物業。由於非住宅投資將設有1000萬元的投資上限，預料外地投資者在配

置資產時，他們會偏向投資中細價物業。此外，由於投資者必須投資於由政府指定的科技產業及企業，相信措施可以吸引他們在港設立工廠及辦公室。

住宅物業已直接受惠於全面「撤辣」的政策，一手住宅交投更大幅上升。該行認為市民的信心已恢復，加上壞消息盡出，相信工商舖交投已見底，新政策預料可吸引資金流向其他物業「追落後」，令整體投資氣氛好轉。該行預料今年全年工商舖成交量可望錄得4550宗，按年增加約兩成。然而，今年的交投量仍只有高峰期的四分之一左右，工商舖價格仍會受壓。

展望後市，美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥認為，政府推出多項招商引資的政策值得市場留意，政府除吸引多家知名中外企業來港設立研發中心或區域總部外，亦積極推動更多家族辦公室落戶本港，例如最近有來自迪拜的家族成員來港設立家族辦公室。

金管局放寬按揭規定的部分措施

·非住宅物業(包括寫字樓、商舖及工廠等)的按揭成數上限由60%提升至70%。

·以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款成數上限將由50%提升至60%，此項修訂適用於住宅及非住宅物業。

·隨著美國的加息周期步入尾聲，未來香港要再上調按揭息率的可能性已大大降低，故金管局決定暫停實施按揭貸款假設利率上升200基點的壓力測試要求。

中石油全年純利升8.3%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：中石油(857)截至去年12月底止，雖然天然氣銷售業務的經營利潤按年急增逾2.3倍，但受累國際油價下跌，加上煉油業務毛利空間收窄，拖低油氣和新能源，以及煉油化工和新材料的盈利表現，全年純利按年僅增長8.3%至1611.46億元(人民幣，下同)，末期息每股派0.23元(含稅)。

派末期息0.23元人民幣

公司平均實現原油價格為每桶76.6美元，比去年同期每桶92.12美元下降16.8%；原油產量為9.37億桶，按年增長3.4%；可銷售天然氣產量4.93萬億立方英尺，按年增長5.5%；油氣當量產量17.59億桶，按年增長4.4%。

新能源業務方面，風電光伏發電量達22億千瓦時，新增風光發電裝機規模370萬千瓦；累計地熱供暖面積超3500萬平方米，新簽地熱供暖合同面積超4000萬平方米；高純氫總產能為每年6600噸。

中石油預期，今年計劃原油產量為9.09億桶，可銷售天然氣產量為5.14萬億立方英尺，油氣當量合計為17.66億桶。

中石化料油價於中高位波動

另外，中石化(386)昨日亦召開業績記者會，會上該公司董事長馬永生表示，受到全球供求變化、地緣政治以及庫存等因素影響，今年油國際價趨勢為震盪上行，或於中、高位水平波動。

對於紅海局勢的影響，中石化副總裁兼董事會秘書黃文生則指，海上運費因此提升，對原油採購成本造成壓力；中石化已透過綜合優化效率測算，加上積極拓展上游原油渠道，藉此應對採購成本的壓力。

中石油全年業績概要

項目	金額(元人民幣)	按年變幅
營業收入	30110.12億	+7%
經營利潤	2354.66億	+8.7%
其中：油氣和新能源	1486.95億	-10.3%
煉油化工和新材料	369.36億	-9%
銷售	239.62億	-66.7%
天然氣銷售	430.44億	+232.2%
純利	1611.46億	+8.3%
末期息	0.23(含稅)	+4.5%

人民幣國際化的革命性步驟

經濟瞭望

今年3月18日中國人民銀行發布了境外人士來華的數字人民幣支付指南。根據指南，數字人民幣APP境外版已支持210多個國家的手機註冊帳號並開通數字人民幣錢包，境外來華人士開通匿名錢包不需要前往櫃面，不需要辦理中國境內的銀行帳戶，也不需要提供護照等身份資訊。無論哪個國家的來華人士只需要下載數字人民幣APP境外版，就可以在中國境內進行人民幣支付。此外，數字人民幣APP境外版還支持「隨用隨充」功能，並不需要提前給錢包進行充值。此舉不僅極大地方便了境外來華人士在中國的學習、工作、旅遊或從事商務活動，更重大的意義在於，人民幣的國際化將插上翅膀實現革命性飛躍。

目前，人民幣國際化的瓶頸不在於大宗貿易的結算，而在於國際社會普通老百姓對人民幣的認知和接受程度。中國早在十年前便通過建立自己的人民幣跨境結算體系CIPS，已在大宗國際貿易的人民幣結算方面實現了突破。目前，中國通過人民幣結算的進出口貿易金額佔總進出口貿易金額超過一半以上，並且這一比例仍在快速提升過程之中。但是，必須承認的是，人民幣在國際上的透明度不高，國際社會對人民幣的接受度仍然較低。

數字人民幣推動人民幣國際化

但是，人民幣國際化的最高目標是比肩美元，成為國際社會普遍認可和接受的國際硬通貨。過去一直以來，人民幣國際化進程主要通過B to B方式來進行，人民幣的影響力也主要局限在部分國際機構和商家的貿易和金融往來之中，對世界各國的普通老百姓影響甚微甚至沒有影響，這是人民幣國際化的一大短板。顯然，人民幣最終要比肩美元必須突破這一軟肋，但按照傳統的思路以及推廣途徑和方法，人民幣要像美元那樣讓全世界人民認知和接受，那將是一個費時費力、歷時漫長的過程。

令人欣喜的是，如今的數碼科技成果為人民幣國際化發展提供了嶄新的視野和平台，數字人民幣的橫空出世為人民幣國際化前景提供了無限的可能。美元通過美國的軍事霸權、科技霸權和經濟霸權走向了世界，而人民幣則有望依託現代數碼與資訊科技成果，通過區塊鏈技術和移動終端走向世界。目前來看，中國的數字人民幣技術已十分成熟，領先世界，且經過多年應用場景的試驗，使用十分方便和快捷，這是世界上包括美元在內的其他貨幣所無法比擬的。今天，中國通過數字人民幣APP境外版吸引那些來華的境外人士使用人民幣，明天，中國就可以通過數字人民幣APP讓所有的中外人士通過B to B、B to C、C to B、C to C等各種方式和途徑在世界各地使用人民幣。隨著數字人民幣的推廣，人民幣全面走向世界的這一天為期不遠。

顏安生

雨後添食 新一輪賣58伙

焦點新盤

【香港商報訊】新盤銷情理想，發展商持續添食。星星地產旗元朗現樓新盤雨後(After The Rain)，落實本週四(28日)推售共58伙，當中57伙價單發售，實呎13955元；26樓頂層連平台及天台特色戶標售。星星地產主席及首席執行官陳文輝稱，項目推「雨後彩蛋」限時折扣，加上「45天成交計劃」的6.5%折扣優惠，買家可享18.5%至20.5%折扣優惠。

星星地產銷售及市場推廣高級主任王楚欣指出，涉及的57伙價單發售單位，戶型涵蓋開放式至三房，實用面積294至717平方呎。折實價390.9萬至1025.9萬元，呎價12799至15719元。

星星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山表示，雨後新價單涵蓋項目大部分頂層連天台與平台特色戶，屬原價加推。項目是次更新取消了「陽光安心」

樓價保障，因市場利淡因素已大量消除，加上美聯儲再向市場降息預期，樓市料很快會重拾上升步伐。

SEASONS PLACE首輪全數沽清

另外，會德豐地產與港鐵(066)合作發展的日出康城SEASONS PLACE已加推價單4號，明天(27日)進行次輪銷售，以價單方式盡推282伙銷售，全部售出可套現約17.35億元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，首輪368伙全數沽清，套現超過23.6億元，是今年來首輪售出最多單位的新盤。他又透露，港府全面撤辣後，連同SEASONS PLACE首輪，不足一個月集團已售出568伙，套現近60億元。

另外，恒地(012)大角咀利奧坊一首期將於本週四再賣20伙。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目推售以來市場反應理想，累售37伙。



星星地產旗元朗現樓新盤雨後，落實28日推售共58伙。

數字經濟峰會下月舉行

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：「國際創科營商周」其中一項活動、數字經濟峰會(DES)將於下月12日至13日舉行。政府資訊科技總監黃志光表示，活動推廣香港在數字經濟領域的發展和創新，他期待在峰會上與各創科業界先驅和商界領袖一起探索數字經濟的潛力和機遇。

今年數字經濟峰會的主題為「智創無限 成就可持續未來」，涵蓋智能工業化、金融、人工智能、Web3、生活共融等範疇舉行專題論壇。財政司司長陳茂波、財政司副司長黃偉倫、創新科技及工業局局長孫東等將於活動中致辭。

除上述政府官員，出席該項活動的嘉賓，包括阿里巴巴(9988)集團戰略發展部總裁董本洪，華為全球網絡安全與用戶隱私保護辦公室主任楊曉寧，Cisco亞太地區、日本及大中華區首席營運官Nando Gilde Bernabe，機管局工程及科技執行總監梁永基，以及金管局助理總裁(貨幣管理)何漢傑等。

「數字政策辦公室」計劃今年成立

另外，政府計劃今年成立「數字政策辦公室」，合併現有政府資訊科技總監辦公室及效率促進辦公室，從而推動數字經濟發展。黃志光透露，已完成



數字經濟峰會將於下月12日至13日舉行，主題為「智創無限 成就可持續未來」。

內部籌備工作，下月將到立法會資訊科技及廣播事務委員會，介紹辦公室架構、工作目標、重組後的工作安排及分工等，期望最快今年中或之前正式成立辦公室。

證監會：提防HKCEXP涉虛擬資產欺詐

【香港商報訊】證監會提醒，多家以HKCEXP名稱運作的實體，涉嫌從事虛擬資產相關欺詐行為，受害人報稱在提款時遇到困難並須支付高昂的「稅款」。警務處已應證監會要求採取行動，封鎖HKCEXP的相關網站。另外，證監會告誡公眾提防一個以EDY名稱運作的宣稱虛擬資產交易平台，涉嫌從事虛擬資產欺詐行為，受害人報稱他們存款後便無法提款。

證監會昨日將HKCEXP及其相關網站，以及EDY及其相關網站，列入證監會可疑虛擬資產交易平台警示名單。

證監會指出，HKCEXP在網站提供虛假香港地址以誤導投資者。證監會又懷疑HKCEXP會自稱為「獲證監會註冊的公司」，散布本身及業務的虛假及具誤導性的資料。雖然警方已採取行動，但公眾應提防騙徒可能持續建立具有相似域名的新網站。

另外，證監會表示，EDY訛稱與香港某家金融機構及由另一家金融機構所開發的數碼代幣系統有關聯，但事實上並無任何聯繫。雖然相關網站目前已經無法瀏覽，但公眾應提防EDY可能會建立具有相似域名的新網站，以誤導投資者。