



# 特首：從四方面拼經濟



李家超指，政府會繼續大力吸引企業、資金、人才。中通社

【香港商報訊】記者戴合聲報導：行政長官李家超昨日出席行政會議前會見媒體時表示，維護國家安全條例生效後，香港的安全得到保障，特區政府將從落實好施政報告和財政預算案提出的推動經濟發展措施、把握機遇、增強香港競爭力、發展內部經濟等四個方面的重點工作入手，帶領香港拼經濟、拼發展。李家超表示，首先要落實鞏固和發展「八大中心」在

內的有關推動經濟和發展的措施，以北部都會區發展為新引擎，以產業導向為發展方向；其次，要把握好世界經濟重心東移的世界機遇和融入國家發展大局的機遇，做好「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色，發揮好聯通世界和內地的橋樑優勢；第三，積極搶人才、搶企業，增強香港競爭力；第四，發展好香港的旅遊經濟、盛事經濟，做好基礎設施建設投資，為香港這個共同家園創造美好未來。

李家超指出，全球經濟中心向東移，會積極開拓東盟和中東市場商機，把握中國機遇，加強金融和區域經濟合作。在增強競爭力方面，政府會繼續大力吸引企業、資金、人才。政府已經引進接近50家重點企業，在香港共投資超過400億港元，創造超過1.3萬個就業機會。各項人才入境計劃自去年以來，總計有約10.8萬名人才抵港。香港人口已經上升到750多萬，增加的人口約一半是通過人才計劃來港。

## 今年訪港客有望達到5000萬人次

對於發展內部經濟，李家超預計今年全年訪港旅客有望達到5000萬人次，較去年增加近一倍。他強調，本周香港迎來多項金融、文化藝術盛事，除了帶來直接的經濟效益，來港參與盛事的來賓，可以透過人際網絡及社交媒體，向世界宣揚香港的自由開放、多姿多彩的活力及機遇。

李家超補充道，特區政府也會就維護國家安全條例持續做好解說工作和公眾教育。就如何向海外解說維護國家安全條例，李家超表示會繼續向本地商會和外國駐港商會解釋條例的優點，包括這是維護國家安全的防禦性法律、條例保障人權和自由、有了穩定和安全才能保障投資和營商環境等，特區政府各部門也會利用好外訪機會，向國際社會做好解說工作。

## 財爺：本港經濟料全年增2.5%至3.5%

另一方面，美國非牟利民間智庫米爾肯研究院昨日在香港舉辦首屆全球投資人研討會。財政司司長陳茂波在活動致辭表示，去年本港經濟逐步由疫情恢復過來，在吸引企業和人才方面取得良好進展，在複雜外部環境下，預計本港貨物出口改善、入境旅客數字持續回升等，料將帶動本港今年經濟增長2.5%至3.5%，認為本港經濟穩健增長。

他續指，香港要發揮好「超級聯繫人」與橋樑的作用，並強調當局會推動高質量發展，包括綠色發展及數字經濟等。

# 機構估未來4年增2.23萬床位需求

# 學生宿舍成投資新寵



【香港商報訊】記者陳薇、蘇尚報導：香港大學生宿位緊張問題由來已久，仲量聯行最新報告估計，非本地學生湧入及學生宿舍供應不足，將於未來4年為本港私人住宿市場帶來額外2.23萬張床位的需求，帶動私人學生住宿成為新興投資物業，推高把酒店及住宅改裝作私人學生宿舍的投資價值。

## 大學生宿位嚴重供不應求

仲量聯行昨日公布的《解鎖私人學生住宿市場增長潛力》報告稱，2022/23學年入讀本港專上院校的學生人數達到25.3萬；八家教育資助大學以及香港樹仁大學和香港恒生大學，合共只能提供約3.9萬個學生宿位。學生住宿市場（包括大學宿舍及私人學生住宿）僅能容納當中約16%的學生。換言之，大學生宿位嚴重供不應求。

該行香港研究部高級董事鍾楚如估計，目前有約3.72萬名非本地專上院校學生只能選擇私人住宿，未來4年更會升至5.95萬名，私人學生住宿租金還將進一步上升。

她說：「學生宿舍建築期較長，也難以覓得合適地皮興建宿舍，大學宿舍的供應一直無法滿足不斷增長的學生人口。預期大學宿舍供應短缺的問題，將於2027/28學年為私人市場帶來2.23萬個床位的額外住宿需求。」

## 現僅有約1000個可租用住宿空間

該行指出，私人學生住宿是香港的新興物業，目前市場僅提供約1000個可租用的住宿空間。按整體專上院校學生人數計算，香港私人學生住宿供應率僅為0.4%，比歐洲國家平均供應率約5%顯著較低。因此，香港的私人學生住宿入住率企於98%至100%之間，每個可租用住宿空間的月租，介乎5200元至14800元。

該行香港資本市場部主管陳國章指，學生住宿能提供既高且穩定的回報，正吸引投資者的注意。他又談到，香港最大型的私人學生住宿Y83自2022年起平均每年的租金升幅超過10%。過去12個月的私人學生住宿租金升幅更增加，升幅最高可達15%。至於私人住宅租金，於2023年初通關後上升7%，酒店房租同樣上升。



鍾楚如（右）估計，目前有約3.72萬名非本地專上院校學生只能選擇私人住宿，未來4年更會升至5.95萬名。左為陳國章。

## 酒店轉作學生宿舍 回報率可逾5%

【香港商報訊】仲量聯行香港項目發展服務部主管黃天賜表示，由於合適的土地供應有限，大部分私人學生住宿的供應要靠改裝酒店、住宅物業及商廈。近年較多投資者選擇收購酒店改裝為學生住宿，主要原因是酒店設計與現有配套设施更切合學生住宿的要求，所涉及的改裝成本會相對其他物業類型較低。學生住宿供應持續不足及非本地學生數量高速增長，該行預計，租金將進一步上升，造就私人學生住宿成為新興投資物業。

根據該行的案例分析，投資者若把一間有600間客房的酒店，改裝成有1318張床位的學生住宿，附設共享空間、獨立學習空間、智能出入系統，以及娛樂和健身設施，預計將涉及改裝資本開支約3億元，相等於每平方呎2000元或每個租用的住宿空間23.3萬元。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章預計，改裝後淨營業收入收益率可達87個基點，達到超過5%，反映將酒店轉作學生宿舍的可觀投資潛力。

「現時市場可供改造為學生住宿物業的酒店數量僅有約10至15間，且整棟物業更適合用於改造，選址靠近港鐵站以及九龍半島近院校物業更受歡迎。」

# 上月樓價指數跌幅擴大至1.69%

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：差估署數據顯示，2月樓價指數報302.5點，按月跌1.69%。樓價自去年5月連跌10個月，累計跌幅14.6%，為2003年8月沙士後最長跌浪。豪宅市道表現優於上車盤，大型單位樓價按月跌1.29%，中小型單位樓價跌勢較淺，按月挫1.65%。

## 差估署指數錄沙士後最長跌浪

今年首兩月的樓價，較去年底累跌2.89%。當中，大型單位累跌2.17%；中小型單位累跌2.88%。細分各戶型，A類單位按月跌1.65%。實用面積431平方呎至752平方呎的B類單位挫1.8%，為各類型中最傷。C類單位回調1.01%。1076平方呎以上的D、E類單位齊跌1.29%。

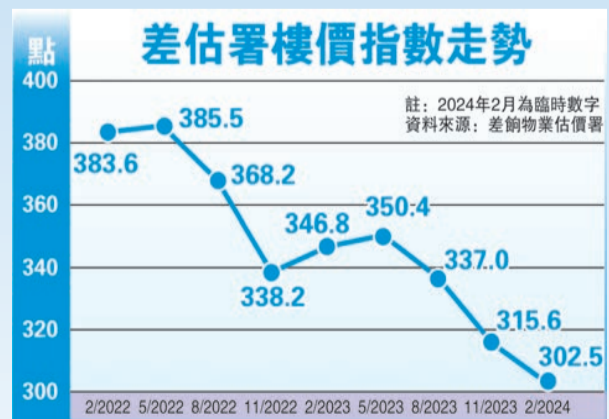
利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2月樓價跌幅擴大反映1月下旬整體市況仍不濟，加上當時港股跌破萬五點大關，以及2月上旬則因臨近新春而進一步轉淡，業主沽樓造價更為受壓。2月下旬為春節後淡市，加上觀望財政預算案措施，樓市依然受壓。2月底公布全面撤辣後，交投即應聲彈起，市場氣氛明顯回暖，估計仍跌0.5%至1%左右。他估計，第一季樓價料按季累跌3.37%至3.85%。

## 樓價或5月始回升

當局全面撤辣扭轉市場，陳海潮指出，目前樓市以量轉旺先行，樓價料最快在4月份才能反映轉穩持平之勢。若市況持續理想，冀能在5月及6月份開始回升，該行暫時仍維持全年樓價看升5%至8%的預測。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟指出，高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素，令樓價繼續向下。全面撤辣後，市場購買意欲明顯增強，樓市氣氛明顯好轉，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱。該行維持今年樓價走勢呈L型的原有預測，上半年樓價仍有機會下跌3%至5%；下半年略為回穩；全年料持平或下跌最多5%。目前發展商積極減價去貨，受貨尾囤積影響，相信推盤時會提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。

他續稱，市場預期今年美國降息3次，料香港最快下半年才降息，高息因素在上半年繼續影響上車買家、換樓人士及新做按揭。在降息前，市場整體購買力仍然不足，預計今年一、二手住宅成交量約4.8萬至5.3萬宗水平。



## 專才需求助租金企穩

租金走勢方面，差估署指出，2月租金按月僅微跌0.11%。市場人士認為，租金指數企穩與專才入市租樓有關。陳海潮認為，在淡季過後，新一批抵港專才租賃需求持續，今年租務市場可續看好，次季開始能與樓價再次並駕齊驅。王兆麟則預計，今年租金上升5%至8%，整體租金回報率提升至近3%。中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，未來數月住宅租金走勢保持平穩。

## 碼上看

為什麼越來越多香港人選擇到廣東養老？



掃碼睇文

報評會舉辦明辨資訊課程 助在囚人士辨真偽資訊



掃碼睇文

庫克：蘋果要達成碳中和目標 中國供應鏈企業不可或缺



掃碼睇片