

# 憧憬投資資金入場

# 發展商紛積極部署賣樓

樓市觀察

【香港商報訊】

發展商憧憬投資資金入場，紛紛積極部署賣樓，令樓市迎來「小陽春」。會德豐及港鐵(066)康城站商場上蓋項目日出康城第XII期PARK SEASONS開價，折實均價14488元。發展商指，定價屬「壓軸復活價」，並稱其為原價加推。首輪銷售設A組大手客，可買指定單位或2個至6個單位，短期內將公布銷售安排，有機會下星期首輪銷售。



黃光耀(右)表示，PARK SEASONS 1號價單共138伙，單位全屬上一期最受用家、投資大手客歡迎戶型。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，PARK SEASONS 1號價單共138伙，位於第2A座，包括45個一房、93個兩房，全屬上一期最受用家、投資大手客歡迎戶型。該批單位實用面積322至496平方呎，折實售價454.1萬至734.3萬元，折實呎價13969元至15096元，折實均價14488元。日後加推單位將有5%至10%的加價空間。以折實金額計算，約有45個(33%)單位低於500萬元，全數單位低於800萬元。按定價計，首批單位市價約9.3億元，折實約8.26億元。

### PARK SEASONS料受投資客歡迎

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，PARK SEASONS 料受投資客歡迎，預計佔客戶約三成，租金回報亦約有3.5厘至4厘。

啓德的豪宅銷售戰持續升級，恒地(012)啓德THE HENLEY重啓啟銷，恒基物業代理營業(一)部總經理

林達民表示，項目大單位繼續採取「日日標」的標售策略。至於近期啓德區內創下的豪宅成交紀錄，林達民回應指，行家表現卓越，THE HENLEY第一期2021年亦創下過61888元的呎價紀錄。紀錄被行家打破「無遺憾」，並認為「有機會重奪寶座」。林達民並表示，THE HENLEY項目已屆現樓，買家可即買即住。

至於長實(1113)與港鐵(066)合作發展的黃竹坑站港島南岸第3期Blue Coast 3B期，將於明日次輪銷售開賣184伙，現累計收逾1.3萬票認購登記，以次輪開售的184伙計，超額約近70倍。

### 鷹君朗賢峯已收逾3000個查詢

另外，鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，朗賢峯(ONMANTIN)第IIA期及第IIB期樓書已同步上載到項目網站。項目至今已收到超過3000個查詢，銷售步伐已經進入直路，位於旺角朗豪坊的示範單位及售樓廠已經進行最後準備階段，預計最快下周開放示範單位。四房大單位方面，集團不排除會將標準4房2套以招標形式發售，意向價將會參考同區豪宅及鐵路盤最近成交，同類單位平均成交呎價達3萬元以上。

## 首季新盤買賣2732宗 按季增六成

【香港商報訊】利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，本港樓市辣招全撤後，首季尾已初見成效，預期次季成交再倍升，樓市將重返高登記量年代。根據土地註冊處資料所得，今年第一季全港共錄得2732宗一手私宅買賣登記，較去年第四季的1715宗升近六成(59%)，為連跌兩季後回升，並創近三季高位，亦較去年同期的2680宗增1.9%，反映樓市全面撤辣後，交投已初嘗甜頭，料次季更能全面反映旺勢來臨。今年首季涉及買賣登記金額285.84億元，按季增37%，同樣連跌兩季後回升。若以每宗平均售價計算，今年首季為1046.3萬元，按季跌近14%。

按樓盤分類，今年首季登記新盤中，以九龍區佔比最多，在十大新盤登記量排行榜中佔了5個席

### 首季一手私宅買賣登記宗數變動

地區	買賣合約登記宗數		
	首季	去年第四季	按季變動
港島	281	172	+63%
九龍	1242	531	+134%
新界	1209	1012	+19%
總計	2732	1715	+59%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

位。至於新界天水圍的YOHO WEST 1期錄得最多的657宗買賣登記，涉及登記總值35.42億元，平

均每宗成交價約539萬元。其次，長沙灣BEL-GRAVIA PLACE 1期也有251宗，排次位，涉及登記總值13.13億元，平均每宗成交價約為523萬元；而黃大仙舊鳴則錄126宗登記排第三位。

### Q2料挑戰6000宗

陳海潮指出，有見近期一手即市銷情持續理想，發展商在踏入次季後仍以貼市價積極推盤，不少大型項目將魚貫登場，因此相信5、6月份的一手登記可維持一定熱度，勢必進一步推高第二季的一手私宅買賣登記量。假設次季一手買賣登記量按月能處於平均2000宗的水平，則次季可共錄得6000宗登記，將較首季的2732宗急增1.2倍，屆時有力創下自2019年第三季以來的20個季度(即5年)新高。

## 高力料一線街舖租金看好

【香港商報訊】高力發表最新《2024年市場季度》報告稱，香港商業物業及住宅市場氣氛回暖，但復蘇勢頭仍然較為緩慢。報告預測，在經濟復蘇及年內可能減息的背景下，一線街舖有望表現優異，租金料微升。不過，寫字樓租金持續面對不利因素，年內持續疲弱。

報告稱，2024年1月至2月訪港旅客達780萬人次，相等於2019年同期的63%，惟期內香港居民出境達到1500萬人次，已達2019年同期的水平，限制2024年首2個月零售業銷貨額的按年增長只有1.4%。整體一線街舖租金按季上升1.8%。入境遊客顯著增長，推動尖沙咀區的商舖租金按季上升2.6%，表現優於其他地區。

高力香港商舖服務主管吳凱寧說：「大型盛事及擴展個人遊計劃將吸引旅客重臨，令整體零售市場



高力看好今年商舖市況，但寫字樓市況仍需整固。

受惠。其他行業方面，港人外遊或會對餐飲業造成影響，但珠寶及健身行業前景仍然樂觀。預計市場

對核心區一線街舖的需求，特別是月租介乎50萬至100萬元的店舖，將在未來兩個季度持續暢旺。」

高力香港研究部主管李婉茵補充：「未來數季經濟復蘇和減息情況，以及港股及首次公開招股市場的表現，仍然是影響甲級寫字樓及商場市場前景的關鍵因素。」

### 甲廈首季租金按季下跌2.5%

寫字樓方面，報告指出，今年首季香港整體甲級寫字樓租金按季下跌2.5%，當中，中環/金鐘地區租金按季下跌2.6%。企業租賃策略優化成本為重要目標，多家律師事務所和銀行趁機優化或重組位於核心商業區內的辦公空間。高力預測，新增寫字樓供應量持續大於需求，今年寫字樓空置率料將繼續上升，整體租金於年內將進一步下跌約6%。

## 統計處：3月中小企營商氣氛進一步改善

【香港商報訊】政府統計處昨日發表3月份中小企業(中小企)業務狀況按月統計調查的結果。

中小企業業務收益的現時動向指數從2月在收縮區域的43.9上升至3月的45.5，而未來一個月(即4月)的業務收益展望動向指數為48。按行業分析，不少統計調查涵蓋的行業的業務收益現時動向指數在3月較上月有不同程度的上升，特別是地產業(從44.5上升至48.4)及進出口貿易業(從43.8上升至47.4)。

進出口貿易業新訂單的現時動向指數從2月的43.8上升至3月的47.4，而未來一個月(即4月)的新訂單展望動向指數為48.1。

### 本港整體就業情況見好轉

政府發言人表示，中小企的整體營商氣氛及其對未來一個月業務情況的預期於3月進一步改善，整體就業情況亦見好轉。

發言人指出，雖然複雜的外圍環境在短期內仍會對營商氣氛有影響，但經濟繼續增長，以及預期金融狀況在年內稍後時間有所放鬆，應會帶來一些支持，政府會密切監察相關情況。

據了解，「中小企業業務狀況按月統計調查」旨在於最短時間內就中小企的短期業務狀況提供快捷的參考。這項統計調查涵蓋的中小企是指就業人數少於50人的機構單位。受訪者在提供意見時已撇除季節性因素的影響。指數高於50表示業務情況普遍向好，低於50則表示情況恰相反。

### 中小企業業務收益現時動向指數

行業	2月	3月
批發業	42.7	40.0
零售業	41.8	41.8
進出口貿易業	43.8	47.4
飲食業	42.7	41.4
物流業	41.4	44.6
地產業	44.5	48.4
商用服務業	49.2	50.0
所有上列行業*	43.9	45.5

註\*：數字為各行業數字的加權平均數

資料來源：政府統計處

## 金管局辦CBDC與支付系統會議

【香港商報訊】記者蘇尚報道：香港金管局、香港貨幣及金融研究中心及香港科技大學昨日成功合辦央行數碼貨幣(CBDC)和支付系統國際會議，吸引超過100名來自各國中央銀行、國際機構、學術界、金融機構和金融科技公司代表參與。

會議由金管局總裁余偉文及國際貨幣基金組織貨幣與資本市場部副主任何東的主題演講揭開序幕。普林斯頓大學Edward S. Sanford經濟學教授及Bendheim金融中心主任Markus Brunnermeier亦為下午的會議發表主題演講。

### 吸引逾100名各國代表參與

在政策性專題討論和學術簡報環節中，來自各國央行、國際機構和學術界的講者分享了他們對CBDC和數碼支付最新發展的看法。探討的議題包括CBDC在執行貨幣政策中的重要性、私營和公營發行貨幣的並存及兩者在互通性、功能和應用方面的互動，及數碼貨幣對未來金融環境的影響。

余偉文表示，是次會議是一個寶貴的機會去匯集專家見解，共譜未來貨幣的願景，並與主要持份者共同為金融創新奠定堅實基礎。作為監管機構，金管局將繼續保持開放、積極和審慎態度，保持香港作為領先金融中心的地位。



余偉文與一眾會議參加者分享對CBDC和數碼支付的最新看法。

## 全球智慧城市排名 香港位列20

【香港商報訊】記者蘇尚報道：瑞士洛桑國際管理發展學院(IMD)近日發表最新智慧城市指數，香港在全球142個城市中排名第20位，較去年下跌一位，亞洲地區排第六位。

報告研究142個城市，瑞士蘇黎世連續第5次在該指數中排名第第一，挪威奧斯陸排名第二，澳洲坎培拉排名第三，瑞士日內瓦排名第四。至於新加坡則在全球排名第五，亞洲地區位列第一。

報告指出，香港在多個關鍵領域中的卓越表現，包括(1)優良的回收服務；(2)能夠滿足最貧困地區的基本衛生設施需求；(3)優良的醫療服務；在受訪者最關注的最迫切優先事項中，以下三個關鍵領域得到了強調：(1)負擔得起的住房；(2)醫療服務；(3)充分就業。

今年北美城市排位波動較大，IMD稱，去年大多數美國城市的指數都有所上升，但今年卻有所下降。華盛頓特區和丹佛下降了12位，洛杉磯下降了11位。與此同時，三藩市下降了9位，紐約市下降了7位，芝加哥下降了4位。

## 港數碼詐騙交易比率 高全球32%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：信貸分析機構環聯公布最新詐騙狀況報告顯示，去年香港的所有數碼交易中，有6.6%屬可疑詐騙交易，比率遠比同期的全球可疑數碼詐騙交易比率(5%)高出32%。環聯亞太區首席產品官殷虹表示，隨著全球發生數據洩露，以及深偽技術(Deepfakes)等先進科技出現，騙徒正積極利用相關漏洞。

報告指，零售、金融服務和旅遊及休閒業為香港可疑數碼詐騙交易比率最高的三大行業。期內，零售業在所有源自香港的數碼交易中出現最多可疑詐騙，比率達8.4%，但較2022年已下跌28%；其次為金融服務業和旅遊及休閒業，兩者在2023年的可疑數碼詐騙交易比率均為7.8%。在報告所列的所有行業中，金融服務業的可疑數碼詐騙交易比率增幅最大，較2022年大增190%。

### 金融服務業詐騙交易大增

至於最常遇到的詐騙手法，報告指，受訪者表示，曾成為數碼詐騙目標的受訪者當中，網絡「釣魚」(Phishing，即透過詐騙電郵、網站、社交帖文及二維碼等盜取資料)是香港和全球消費者最常遇到的詐騙手法。

至於騙徒的詐騙手法，報告指，去年源自香港的數碼交易中，11.1%與登入帳戶相關的交易所屬可疑數碼詐騙；其次為與建立帳戶相關的交易所屬可疑數碼詐騙，首次登記及貸款申請等，可疑數碼詐騙交易比率達4.9%。

## 浙商銀行料非利息收入佔比續升

【香港商報訊】記者木子報道：浙商銀行(2016)去年多賺10.5%，純利150.48億元(人民幣，下同)，其中非利息收入佔了營收增量八成。管理層表示，未來會繼續推行「經濟周期弱敏感戰略」，預料今年非利息收入佔比會繼續上升，息差會控制在合適水平，整體業績保持穩中有升的態勢，未來分紅不低於30%。

浙商銀行去年營業收入637.04億元，增長4.29%，純利150.48億元，上漲10.5%。資產總額31438.79億元，在一眾股份制銀行當中表現出色。

行長張榮森表示，銀行要選擇能夠穿越周期的業務、客戶、業態和專案，讓資產的波動性降到最低、安全性提升到最高，未來「經濟周期弱敏感」資產要佔到50%，甚至70%。雖然收益可能會稍微低一點，但不良率、損失率會很低，會對銀行的經收起到重大支撐。

銀行業息差整體下行，浙商銀行去年淨息差2.01%，跌幅較同業低，行長助理侯波表示，2024年銀行業息差還會進一步收窄，該行也可能延續這個趨勢，會繼續實施「經濟周期弱敏感」戰略，有信心將該行息差水平控制在合適水平。

### 非息增長佔去年營收增長80%

應對挑戰，浙商銀行的非利息業務表現甚佳，去年非息淨收入上升15.35%至161.76億元，佔營收比增加2.43個百分點至25.39%。副行長駱峰坦言，非息增長佔該行去年營收增長80%，即大部分



張榮森(左二)表示，會把「經濟周期弱敏感」資產作「壓艙石」，支撐業績增長。

增長來自非息業務，預期今年非息佔營收比會繼續穩中有升。

浙商銀行去年派息比率為31.98%，較2022年的37%低，駱峰解釋，是因為2021年沒有派息，所以2022提高分紅，該行分紅比率超出同行，在未來比較長的時間內，非常有信心現金分紅不低於30%。

外間關注內房對中小型銀行的影響，浙商銀行行長助理潘華楓表示，房地產仍有風險，但該行會響應國家新策，為資產較好的「白名單」項目融資，審慎評估風險。目前已為第一批30個項目，新發放貸款超30億元，新批復授信超100億元。項目來自29家機構，主要在經濟發達地區的一、二線城市，有合理銷售前景。