

高息環境及新盤低價招徠，影響2023年樓市整體表現。差估署昨公布最新數據顯示，去年12月私人住宅售價指數報312.1點，按月再跌1.39%，連跌8個月，跌至2017年2月以來近7年新低。去年全年樓價跌6.75%，若與2021年9月歷史高位398.1點比較，樓價跌幅達21.6%。分析認為，市場正積聚利好因素，並憧憬陸續有刺激經濟措施出台，包括新一份財政預算案可能有利好措施，加上人行降準釋放資金，有助提振市場情緒。

按各類戶型劃分，私宅樓價指數全線按月報跌。上月跌幅最多為B類單位(431至752平方呎)報304點，按月跌1.62%；C類單位(753至1,076平方呎)報304點，按月跌1.36%；A類單位(431平方呎或以下)報336.8點，按月跌1.09%；E類(1,722平方呎或以上)單位報281.3點，按月跌1.09%；D類單位(753至1,076平方呎)報280.5點，按月跌0.36%。

租金指數全年升6.6%

另外，去年12月私樓租金指數報187.1點，按月升0.86%，去年全年累漲6.61%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，差估署最新樓價指數一如預期跌幅收窄，但為2002年6月至2003年7月沙士時期連跌14個月後，20年來最長的8個月跌浪。不過，今年樓市不乏利好因素，全年樓價仍有望反彈。

陳海潮稱，去年12月樓價跌幅略見收窄，主要是持續受惠「減辣」效應及預期息口見頂，抵消部分新盤低價開售影響。

展望1月市況，他認為，市場仍好淡角力，雖有新投資者入境計劃細節出台，惟

樓價連挫8個月 去年下跌6.7%

市場積聚利好因素 美國減息人行降準



業界倡政府為樓市撒辣，提振市場情緒。

觀望預算案及愈來愈接近農曆新年的傳統淡市，買賣雙方審慎觀望，加上股市偏軟，料1月樓價仍受壓，按月續跌約1%。

專才到港帶來需求

陳海潮估計，今年首季樓價在高息環境及新盤低價應市下，有機會再跌2%至3%。不過，對於全年樓價並不太悲觀，因市場陸續有相對利好消息，包括2月底財政預算案有機會加大「減辣」力度、人行降準釋放資金救市、股市及經濟轉穩帶動樓市回暖、專才到港持續帶來住屋需求、年

中新投資者入境計劃也可令樓市間接受惠。

綜合上述各項因素，他預料全年樓價仍有力掙腰回升，初步維持全年樓價升5%至8%的預測。租金展望不俗，在專才持續到港的新增人口租住需求下，2024年租金可望維持升勢，升幅料與去年逾6%相若。倘預算案撒辣，料增入市信心。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，政府為樓市「減辣」至今樓價持續下跌，相信預算案「撒辣」有助穩定樓市及消費信心，對穩定經濟有一定幫助。

內房危機影響逐漸減少

連敬涵說，恒大被頒布清盤令後，所有在香港和開曼群島註冊公司及一系列相關公司，全部都有清盤人接手，但恒大基本上九成的物業都在內地，因此，要看內地法院反應。

他指出，境內債權人沒有申請清盤，相信內地未必執行清盤令，因內地政府會繼續令恒大運作下去，繼續「保交樓」工作，否則影響實在太大，受牽連公司及人士難以追回資金。

連敬涵表示，其他內房企業情況沒有恒大般差勁，部分民營內房與債權人商討已有一定進展，所以應不會導致「骨牌效應」。

股市有望穩定下來

另外，獨立股評人沈慶洪認為，內地一系列「穩市場」措施，對市場有一定支持。從恒大清盤事件及金融市場反應來看，內房危機影響逐漸減少，股市有望穩

定下來。

沈慶洪指出，港股暫時進入觀望狀態，待內地經濟數據及美聯儲議息後的聲明，才會較明確方向，料恒指在10天線15,600點至50天線16,500點先進行整固。若能確認企穩16,000點之上，後市才有望上試17,000點。

恒大系停牌，恒大停牌前插20.9%，恒大汽車(0708)及恒大物業(6666)分別跌18.2%及2.5%，

恒生科技指數升17點，報3,203點。新經濟股個別發展，阿里巴巴(9988)及京東集團升2%，騰訊(0700)則跌0.3%。

內需股有追捧，百威亞太(1876)升6.6%，是升幅最大恒指成份股。另外，藥明生物(2269)澄清美國眾議院議案中，有關公司首席執行官陳智勝的誤導描述，但股價仍先升後倒跌，收挫5.7%；藥明康德(2359)再插10.5%，是跌幅最大兩隻藍籌。

地產界料樓價再跌5%

高力香港研究部主管李婉茵表示，市場普遍預期，隨着美國經濟放緩，今年第3季起將開始減息，基準利率全年或累減0.75厘，息口雖處較高水平，但可為市場帶來一定憧憬。

李婉茵稱，目前一手已批未售、待批樓花申請和新盤貨尾單位共逾5萬伙，參考過往十年一手每年平均消化16,000伙，需逾3年時間方能消化現時供應量。至於「專才入境」及「先免後徵」稅務安排，為市場帶來新購買力，成效仍需時驗證。高力料今年樓價再跌5%至10%。

新盤持續減價

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，高息環境及一手貨尾繼續困擾上半年樓市，料發展商將擴大減價幅度，全年樓市走勢或呈L形，跌勢集中上半年，跌幅介乎3%至5%，惟全年表現平穩至下跌5%。

他指出，面對發展商減價賣樓，二手業主或要提供高達10%的折讓才能吸引買家，且市場注視政府下月公布的財政預算案會否推出支持樓市措施，料短線樓市氣氛繼續淡靜。



金管局正為推出「沙盒」安排做準備。新華社

港擬推穩定幣規定

香港據報即將推出穩定幣(Stablecoin)規定，並吸引頂尖基金公司參與有關計劃試點(或稱監理沙盒)。

彭博社引述知情人士報道，香港最快本季將推出穩定幣相關規定，吸引包括內地資管巨頭嘉實基金管理公司旗下國際部門在內的公司。

傳嘉實有意參與

知情人士表示，嘉實國際資產管理、金融科技公司RD Technologies和Venture Smart Financial Holdings Ltd.正與香港金管局洽商有關計劃中的穩定幣試點。

金管局發言人稱，局方正為推出「沙盒」安排作出準備，並將在適當時候公布細節。

金管局及財經事務及庫務局去年12月開始，就實施穩定幣發行人監管制度的立法建議展開公眾諮詢。諮詢將於2月29日截止。

當局向有意並已有具體計劃在香港發行法幣穩定幣發行人，傳達監管期望及提供合規指引，並收集對擬議監管要求意見，促進後續監管制度落實，確保制度切合監管目標。



恒指昨收復萬六點大關。中通社

中國恒大(3333)被高院頒令清盤，未有引起市場震盪，港股昨反覆造好，重上萬六點關口。恒指高開94點後，曾升306點，見16,200點水平，其後升勢回順，收報16,077點，漲125點，成交額縮減至逾1,001億元。

恒豐證券資產管理部總裁連敬涵表示，市場對恒大清盤早有預期，對整個市場來說，影響輕微，只是停牌和清盤很難再有上訴，投資者手上持股基本上已成「廢紙」。整體市場來看，大市已回穩，相信對整體股市的影響不大。