

信置擬龍年推二千伙住宅

料利率回落經濟面改善 港樓市可望平穩健康

踏入龍年，發展商積極籌備推盤計劃。信和置業(0083)表示，今年將有4個全新住宅項目待推，全部位於鐵路沿線，共涉及1,961伙。當中，中環ONE CENTRAL PLACE將成為龍年「頭炮」項目，料最快第一季內推出，提供121伙，料今年底落成。集團執行董事田兆源預期，今年利率開始回落，在經濟面改善之下，料本港樓市平穩健康發展。

田兆源稱，下半年推盤包括與資本策略(0497)及港鐵(0066)合作發展的油塘通風樓項目，涉及792伙；另夥拍嘉里(0683)、太古地產(1972)及港鐵發展的黃竹坑站上蓋項目海盈山第4B期則提供368伙；至於與嘉華(0173)及中國海外(0688)合作發展的元朗錦上路項目栢瓏III擬年底登場，涉及680伙。

信置聯席董事楊文表示，集團與會德豐地產牽頭的長沙灣維港滙系列累售1,083伙，套現約183億元，現正準備全新現樓示範單位，有望短期開放公眾參觀。預料今年好大機會減息，期望月底公布的財政預算案會為樓市進一步「減辣」，甚至「撒辣」。

豪宅物業有一定需求

至於豪宅市場在過去一段時間持續錄得大額成交，田兆源認為，市場對豪宅物業有一定需求，信置今年會繼續推加多利山ST. GEORGE'S MANSIONS。此外，今年將有約2,000伙新盤入伙，包括日出康城凱柏峰I、II，以及元朗錦上路栢瓏I等。



■分析認為恒指尚未確認見底。 中通社

美國最新公布的生產物價指數(PPI)高過市場預期，投資者對美聯儲快將減息預期降溫，美債孳息率上升，拖累美股表現，但港股在外圍靠穩。展望本周，投資者焦點落在長假後復市的A股走勢，憧憬北水回歸，有助帶動港股成交；此外，港股進入業績高峰期，當中，關注滙控(0005)去年表現，以及人行會否下調貸款市場報價利率(LPR)等。

港股在美國上市的預託證券(ADR)股份普遍下跌，ADR 港股比例指數收報15,954點，升9點或0.06%，按幅度計



■信置新盤具有「鐵路概念」，料中環項目成為龍年頭炮。

另一方面，隨著假期氣氛漸散，樓市交投隨之回升。一手市場在新春長假後首周末(年初八、初九，2月17日至18日)錄約16宗新盤成交，較上個周末年初一及初二(2月10及11日)的4宗增加3倍。

九龍建業(0034)旗下將軍澳海茵莊園昨沽出1伙，為1座26樓A8室，面積428平方呎，採兩房連儲物室間隔，成交價767.7萬元，呎價17,937元。項目於周末兩日售出4伙。

至於二手樓市，據美聯物業統計，周六日十大屋苑錄約7宗買賣成交，雖然較上周末的「零成交」增加5宗，惟已連續5個周末於單位數及零成交徘徊。至於十五大屋苑同樣錄約7宗成交，按周增加7宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府房策將左右樓市走向，目前買賣雙方靜觀其變，成交繼續膠着。周末二手

樓量仍然活躍，惟買賣審慎，令成交持續低迷。

樓市3月初或見小陽春

布少明稱，財案一旦落實「撒辣」，後市明朗，定必釋放潛藏購買力，料「小陽春」將延遲至3月初才出現。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，上周末二手樓量回復至新春長假前水平，反映不少準買家積極出動尋找心水樓盤，冀在合適價位入市。

中原地產周末錄7宗成交，該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，農曆年假氣氛漸散，十大屋苑周末成交量由0變7，可見市民回復日常活動，睇樓及買賣活動重回正軌。加上市場估計政府會在月尾的財政預算案中「撒辣」，不少買家趁機偷步入市，中小型物業尤其受惠。

北水回歸或帶動港股成交

算，恒指今日或下試15,900點支持。

對於近日摩根士丹利公司前亞洲區主席羅奇撰文指「香港已完」，第一上海首席策略師葉尚志稱，港股上市公司盈利能力不俗，以藍籌股為例，部分企業都錄得利潤。以市盈率計，日經成份股市盈率30倍，道指成份股25.25倍，恒指只有約8倍，反映港股投資價值被大幅低估，不排除有關言論反而有助港股價值投資的資金回歸，在短期內支持股市表現。

關注A股復市表現

富昌金融集團聯席董事譚朗蔚表示，關注A股復市後的表現，同時要留意大市尚未確認見底，投資者不宜太快、太進取加倉。

此外，中金發表最新研究報告指，在互聯互通方面，於2月5至8日一周，南向

資金轉為流入，北向資金流入加速，其中南向總計流入39.5億元，即日均流入9.9億元，比前一周日均流出18.8億元改善。

資金傾向減持騰訊(0700)、小米(1810)及滙控等，增持股份包括藥明生物(2269)、中電信(0728)及神華(1088)等。

至於北向資金淨流入錄得160.8億元人民幣，日均流入40.2億元人民幣，比前一周日均流入19.9億元人民幣，增加約1倍。

另一方面，恒指公司上周五(16日)公布季檢結果，恒指成份股未有變動，維持82隻。國企指數成份股納入中聯通(0762)，剔出中升控股(0881)，維持50隻。恒生科指成份股則加入同程旅行(0780)，剔出萬國數據(9698)，成份股數目維持30隻。上述變動將於3月4日起生效。

滙控稅前料賺逾338億美元

滙控(0005)將於周三(21日)公布2023年全年業績。受惠港元同業拆息上升，令淨息差擴闊，市場預測集團列賬基準稅前利潤介乎332.26億至345.06億美元，中位數338.14億美元。

值得注意的是，由於滙控今年採用國際財務報告準則17「保險合約」(IFRS 17)會計安排，將重列業績基數，故難於比較變幅。

料續回購股份

綜合券商預測，滙控在公布業績的同時，將會宣布繼續回購股份，涉及金額80億至105億美元。

而投資者將聚焦集團管理層最新營運指引，包括收入增長、淨息差、非利息收入及資產質素等。

派息方面，市場也關注滙控會否派發特別股息，以及內房行業信貸敞口對業務影響。

另外，花旗發表報告指，在調整非淨利息收入預測模型後，將滙控2023至2026年每股盈利測下調0%至6%。由於下調每股盈利測和外匯變動，目標價亦由86.9元降至83.9元，惟重申其「買入」評級。



■市場關注滙控最新營運指引。 法新社

李澤楷將維持富衛控股權

對於近日有報道指，盈科拓展集團主席李澤楷旗下保險公司富衛，希望能以100億美元(約780億港元)估值出售股權。該集團發言人回應稱，不會就市場揣測作出評論，惟重申李澤楷將繼續維持對富衛的控股權，並對其長期發展持有堅定信心。

該發言人表示，過去10年，富衛保險由最初3個市場拓展至10個，為超過1,100萬客戶提供服務。值得一提的是，在過去10年中，富衛平均每年新業務價值增長超過23%。

急於上市得不償失

盈拓指，了解到富衛保險的上市進展備受市場關注，惟集團認為，富衛在任何情況下都要綜合考量上市時機，也要考慮市場環境，如果沒有可預見的良好狀況，急於上市會影響公司市值表現，得不償失。

集團表示，近年富衛保險業績良好，且保持高增長，為公司未來發展提供多種選擇。

該發言人強調，上市當然是公司發展的一個選項，但亦會尋找合適時機，最大程度保證股東利益。