

# 私宅樓價連跌9個月

## 業界憂樓市陷低谷損經濟 打擊投資及消費意慾

新盤貨尾爭相加大折扣賣樓，二手亦頻錄蝕讓，反映市場對港樓前景信心不足。差餉物業估價署昨公布，1月私人住宅售價指數報306.4點，按月跌1.57%，連跌9個月，累挫13.5%，指數為2016年11月以來低位；並為2003年8月沙士後逾20年以來最長跌浪。市場對新一份財政預算案為樓市「撒辣」期望甚殷。

業界分析指，樓市持續下跌除拖累賣地收入、加劇財赤外，也帶來負面經濟影響，如打擊企業以「磚頭」抵押借貸投資及業主消費意慾，拖慢經濟復甦。

不過，工聯會立法會議員黃國認為，現時市民輪候公屋起碼4年至5年，真正有置業需要的市民不滿樓價太高，政府要幫助港人置業，如用強積金法定供款5%以外的僱傭雙方自願性供款用作置業自住。同時支持檢討住宅物業需求管理措施，但不認同全面撒辣。

### 大型單位跌幅最大

差估署公布，1月份各類戶型樓價全線向下，中小型單位(A、B及C類)樓價指數報307.8點，按月跌1.57%，同比跌9.36%；其中A類單位(431平方呎或以下)報332點，按月跌1.31%；B類單位(431至752平方呎)報297.3點，按月跌1.78%；C類單位(753至1,076平方呎)報286.4點，按月跌1.51%。大型單位(D及E類)報274.7點，按月跌1.61%，按年跌9.43%。E類單位(1,722平方呎或以上)錄得少於20宗成交，報274.9點，按月跌2.21%；D類單位(1,076至1,721平方呎)則報274.7點，按月跌1.44%。

### 租金指數1年來首回落

租金指數則自去年1月後首見回落，在今年1月報185.5點，按月跌0.27%，按年仍錄6.85%升幅。中小型單位(A、B及C類)租金報189.1點，按月跌0.26%，按年升7.08%；大型單位(D及E類)報146.2點，按月跌0.27%，按年則升5.64%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，希望預算案為樓市「全面撒辣」，以穩定樓價，加快經濟復甦。去年10月底施政報告雖已減辣，但樓價跌勢未止，交投疲弱。估計今年首2個月宗數不足8,000宗，為8年同期新低。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，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。去年減辣力度不足，市場明顯需「完全撒辣」增加置業信心。今年樓價走勢料呈「L」形，上半年有機會再跌3%至5%，下半年略為回穩，全年最多跌5%。



樓價指數9個月累跌逾一成三。  
中通社

## 港股公司回購創新高

港股2023年市況低迷，不少上市公司透過回購「自救股價」。恒指公司昨發表報告顯示，去年港股回購金額創歷史新高，達1,260億元，按年增20.1%。

根據萬得數據統計，截至上周五(23日)，今年港股回購額298億元，較過去12個季度平均高出32.8%。當中，藍籌回購金額佔港股份回購總額83%。

恒指公司認為，去年第四季股票回購潮持續至今，反映企業信心改善，有助提振市場情緒，吸引長期基本面投資者。

恒生綜指去年跌13.8%，港股回購額則創歷史新高，恒指公司相信，主要由於公司估值偏低，引發企業回購股票



■本港上市公司去年回購金額增兩成至1,260億元。

支持股價，同時預期估值可獲重估。

根據彭博社數據，截至上周五，港股預期市盈率9.6倍，比5年平均9.7倍低1個標準差。

### 恒指反彈156點

另一方面，受A股滬綜指重上3,000點大關帶動，港股亦反彈，恒指收漲156點，報16,790點，收復100天線(16,749點)水平；恒生科指更漲3.2%，收報3,503點。大市成交額回升至1,027億元。

昨日焦點股首推理想汽車(2015)，該股2023年首錄全年盈利，並勝預期，獲大行上調目標價，單日大漲25.4%，獨力推高恒指77點，成為升幅最大藍籌及科指成份股。

其他電動車股亦受帶動，比亞迪股份(1211)揚5.3%，小鵬(9868)升逾半成，蔚來(9866)亦升4.2%。

大唐資本投資策略部總監盧志明表示，兩會即將召開，市場憧憬中央推出更多刺激政策，加強內地經濟復甦步伐，A股及港股先後炒上。他認為，港股阻力位已上移至17,200點，支持位則在16,300點水平。

## 新盤排隊預算案後登場

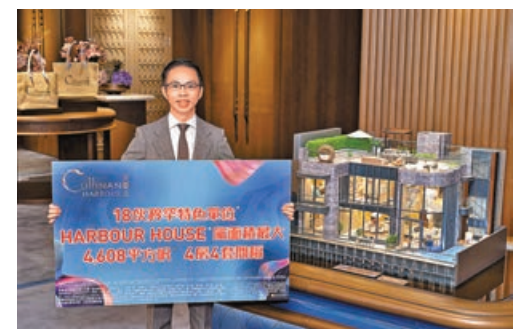
多個新盤部署預算案後出擊。新地代理總經理陳漢麟表示，集團旗下啟德前跑道區天璽·海明日(29日)開放示範單位予公眾預約參觀，下月首推單位招標，主力推4房戶，有興趣參觀項目示範單位，需先提交100萬元銀行支票副本，並有信心特色戶呎價挑戰同區新高。

陳漢麟指，天璽·海共有23伙特色戶，其中天璽·海佔18伙，天璽·海II佔5伙，面積最大為4,608平方呎，連2,500平方呎戶外空間，4房4套間隔。

### Belgravia Place周日開售

至於恒地(0012)長沙灣Belgravia Place最快今日公布銷售安排，周日(3月3日)開售，有機會以招標形式推售部分特色戶。項目至今累收逾1,200票，以首批148伙計，超額認購7.1倍。

此外，恒地及中國海外(0688)等地產商合作發展的啟德前跑道區天璽亦有新部署，項目料第四季以現樓形式加推單位招標。



■天璽·海3月首推單位招標。

## 許家印前妻向次子追債10億

香港高等法院1月底頒布對中國恒大(3333)清盤令，事隔近1個月，恒大創始人許家印前妻丁玉梅，周一(26日)入稟高等法院，向次子許騰鶴追討逾10億元。

根據入稟狀透露，許騰鶴於2020年6月向丁玉梅借款，惟未有在約定日子還款。

### 本金涉約7.3億元

入稟狀顯示，原告為丁玉梅，被告為許騰鶴，丁玉梅借予許騰鶴本金，分別為5億元和3,000萬美元(約2.3億港元)，連同應付利息和逾期利息，丁向許索逾10.5億元。

公開資料顯示，丁玉梅2022年與許家印離婚，其後協助處理恒大債務重整。有傳自許家印被監視居住後，她已離開香港。

## 新創建中期多賺18%

新創建(0659)截至去年12月底止上半年財年業績，盈利10.1億元，按年增18%，維持每股派中期股息0.3元，另派特別股息1.79元，共派息2.09元。

期內，收入139.79億元，同比升6.7%；經營溢利增19%至21.34億元。經調整EBITDA增44%至37.3億元。

新創建聯席行政總裁鄭志明稱，透過增

派特別股息可提高公眾持股量。周大福企業配合收取現金股息，而不選擇以股代息。

### 冀增股份流通量

聯席行政總裁何智恒補充，目前周大福企業持有集團77.8%權益，公眾持股22.2%，未符合流通量25%的監管要求。另外，目前沒有考慮批股。



■新創建中期連特別股息共派2.09元。