

樓市小陽春或延至下月

美聯：外圍息口走勢不明朗 市場冀政府出招撐市

港股走勢波動，至於樓市前景，美聯集團(1200)主席黃建業形容，2025蛇年「變幻莫測，無從捉摸」。近期中美關係、關稅及息口等外圍因素高度不穩定，拖累經濟並影響樓市表現，導致傳統農曆年後的「小陽春」仍未出現，新盤及二手交投未見回升。市場期望新一份財政預算案推出新的提振經濟及樓市措施，料「小陽春」或延遲到財案公布後，亦即3月才會出現。

黃建業預期，受惠經濟復甦及內地人來港定居、投資及升學，相信物業交投仍有上升空間，惟升幅有限。料今年整體物業成交量達7.1萬伙，按年上升3.6%；整體物業成交金額則錄5,550億元，同比增加3.3%。相信目前樓價已見底，有望年內回穩，即使再跌，幅度亦有限，回升則視乎經濟前景。

倡放寬投資移民物業門檻

為吸納資金來港置業定居，並增強內部需求，黃建業期望政府在新一份財政預算案拆牆鬆綁，建議全面放寬投資移民至任何樓價的物業，樓價全數計入投資額，鼓勵買樓可以移民。由於短期供應仍多，相信放寬投資移民不會大幅刺激樓價上升，極其量穩住樓價及成交，幫助消化供應並為庫房帶來收入。

此外，放寬印花稅延至交易完成後才需繳付，讓置業人士可減輕短期資金壓力。即使因各種原因導致相關交易最終未能完成，買家亦不必因已繳印花稅而承受損失。由於現時物業投機活動極少，相信放寬不會導致炒風。

調查：市民入市意慾下降

另一方面，美聯透過社交媒體進行「港人置業意向調查」，共收回逾200份有效問卷。其中，61.5%受訪者認為樓價平穩或上升，但較去年同期調查的75.8%下跌14.3個百分點，可見部分市民轉為看淡短線樓價走勢；而81.5%受訪者認為未來6個月租金將平穩或續上升，較去年同期的58.6%高出22.9個百分點。至於市民入市意慾，45.4%受訪者表示有意於未來6個月入市，低於去年同期的46.4%。

美聯副主席黃靜怡表示，調查反映外圍及經濟環境變化急劇，令市民入市意慾未有因撤辣及減息而持續回升，建議新一份財政預算案加強振興經濟及樓市，增強市民入市信心。

工商舖市場最壞時刻已過

另外，鈞聯控股(0459)執行董事黃耀銘認為，本港工商舖「最壞時刻已過」，料2025年整體交投量會較2024年升20%，達4,200宗，重返2022年至2023年的水平。



■美聯料今年整體物業成交量達按年升3.6%。

港PMI連續4個月擴張

隨着生產、新訂單、就業改善，香港1月營商環境見改善跡象。標普全球昨公布，香港採購經理指數(PMI)經季節調整後為51，雖按月回落0.1，並是去年10月以來最低，但PMI已連續4個月高於50的盛衰分界線，顯示整體營商環境略為好轉。

標普全球指，企業1月新接訂單量微增，惟增幅比去年10月的18個月高位明顯收窄；受訪公司大多提到業務及客戶消費走弱，從對外貿易來看，來自內地訂單縮減至2022年5月以來最低，出口銷售亦已連跌3個月。

標普全球市場財智經濟研究部總監Tim Moore表示，上月經營活動和新訂單同時增長，促使企業增聘僱員，扭轉前1個月精簡人手的情況，



■上月本港生產、新訂單及就業皆略有增長。

也是9個月以來，第2次出現就業增長，雖然整體營商環境改善，但輕微低於去年第四季平均值。

他續指，受訪業者憂慮全球經濟前景，尤其是潛在美國關稅對國際貿易的影響，故客戶消費意願隨之下降。

港企看淡經營前景

Tim Moore認為，雖然新接訂單持續增加，但對於來年的經營前景，香港企業維持看淡，悲觀展望與許多不利因素有關，當中包括競爭壓力、利潤空間備受擠壓，以及全球經濟不明朗加劇等。

對於未來1年的經營前景，標普全球指出業者維持看淡，悲觀情緒自2023年8月持續，惟整體信心已從去年11月的13個月低位逐步回升。受訪業者表示，競爭壓力、需求疲弱、美國經濟政策不明朗等因素，都對業務前景構成壓力。

東亞銀行(0023)首席經濟師蔡永雄預計，首季私人企業經營仍處擴張水平。今年以來港元拆息回落，有利投資，雖美聯儲近期暫緩減息，但料今年利率逐步向下，有利資產市場及投資氣氛改善。

麗新發展(0488)夥市建局發展的觀塘「Bal Residence」昨更新1號至4號價單，其中31伙劈價1.5%至8.5%，成為踏入蛇年以來首個劈價新盤。該批單位折實價454.2萬元至767萬元，折實呎價13,165元至17,601元，當中20伙折實呎價低於15,500元。

該盤同步加推5號價單共20伙，主要是高層單位，面積338至489平方呎，折實價544.2萬元至837.1萬元，折實呎價15,959元至18,201元，於周日(9日)以先到先得形式發售。

傲華加推16伙

另一邊廂，協成行旗下筲箕灣傲華昨加推16伙，折實平均呎價19,814元。協成行發展副董事總經理方添輝表示，原價加推的16個單位，分別是2伙開放式單位及14伙1房單位，折實價401萬元至708萬元，折實呎價18,250元至21,117元，亦於周日以先到先得方式發售。



■觀塘Bal Residence折實呎價13,165元起。

傳寧德申請在港上市

外電引述知情人士表示，全球最大電動汽車電池生產商寧德時代(300750.SZ)考慮最早於本月或3月初遞交在香港上市申請。

集資或達390億

寧德時代目前在深圳交易所掛牌。彭博社早前引述消息稱，集團擬在上半年在香港上市集資超過50億美元(約390億港元)，若成事，將為2021年初掛牌的快手(1024)集資480億元後，本港最大的IPO。

知情人士稱，寧德時代擬將高盛、摩根士丹利和瑞銀加入安排行名單。之前已有消息指美國銀行、中金公司、中信建投證券和摩通將是牽頭行。

寧德時代早前表示，為進一步推進全球化戰略布局，擬發行境外上市外資股(H股)，並申請在聯交所主板掛牌。

強積金上月人均賺4373元

強積金顧問公司GUM昨公布1月份強積金表現。「GUM強積金綜合指數」上升1.6%，報249.2點，強積金成員人均賺4,373元。在一眾股票基金指數當中，表現最好是「其他股票基金」，回報為5.7%，其次是「歐洲股票基金」，回報5.6%。至於表現最差是「日本股票基金」，回報為負0.4%。

美關稅政策或掀市場波動

GUM常務董事陳銳隆春表示，美國總統特朗普激進的關稅政策和外交策略，引發重大市場波動，加徵關稅或導致通脹上升，繼而影響利率走向，投資者需作好準備以應對市場潛在波動。在資產配置方面，分散投資的重要性更加明顯。



■專家籲打工仔在資產配置應分散投資。 法新社