

樓價連跌三月見8年半低

業界：貨尾消化息口回落 全年有望回升5%

受息口及一手貨尾量高企影響，香港樓價伸延跌勢。差餉物業估價署最新資料顯示，私樓售價指數連跌三個月，2月報284.7點，按月跌0.87%，為2016年8月以來逾8年半低位，與2021年9月歷史高位398.1點比較，樓價累跌28.5%。業界認為，特區政府下調印花稅利好細價樓，料整體樓價上半年見底，可望下半年反彈，全年最多升5%。

上月樓價跌幅最多為C類單位(實用面積753至1,076平方呎)報269點，按月跌1.21%；B類單位(實用面積431至752平方呎)報277.5點，按月跌1.03%；D類單位(實用面積1,077至1,721平方呎)報263.7點，按月跌0.94%；E類單位(1,722平方呎或以上)報256.1點，按月跌0.85%；A類單位(實用面積430平方呎或以下)報303.8點，按月跌0.56%。

減印花稅利好市場氣氛

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，預算案宣布下調印花稅，帶動細價樓表現逐漸向好。另估計美聯儲局年內減息1至2次，相信香港銀行亦跟隨。樓價有望在2025年上半年見底，隨着息口及貨尾量回落，相信樓價下半年開始明顯回升，今年全年上升最多5%。

貨尾量仍然高企

王兆麒預計，新盤銷情比二手好，但貨尾量仍然高企，預計要再減少1.2萬至1.3萬伙後，才有利樓價回升。以現時銷售步伐，估計最快在2025年第3、4季才可回落至較低水平。

王兆麒稱，短期按月成交將徘徊在4,500宗至5,000宗水平。預計今年一二手房成交量升到5.5萬至5.8萬宗左右。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，樓市仍受高息、供應過多及經濟疲弱等負面因素影響。雖然3月新盤市場交投活躍，惟主要依靠發展商減價推售，料年內樓市走勢疲弱，今年樓價下跌5%。

樓市或「量升價軟」

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，新盤銷情暢旺帶動整體樓市出現小陽春。但新盤普遍低價推售，無助二手業主提高叫價，估計呈「量升價軟」情況，樓價或平穩橫行，整體樓價在首季或跌1.5%至2%。

租金方面，2月私樓租金指數報193.5點，按月升0.31%。細分各類戶型，A類單位報212.3點，按月表現持平；B類單位報193.3點，按月升0.47%；C類單位報163.7點，按月升0.8%。D類單位報151點，按月升0.07%；E類單位則報138.4點，按月升0.44%。



樓價由2021年9月歷史高位，至今累跌三成。

何文田瑜一·天海減價推售

為加快去貨，持續有發展商減價促銷現樓新盤。華懋集團及港鐵(0066)合作發展的何文田站上蓋物業發展項目瑜一系列，其中第1A期瑜一·天海以現樓正式登場。發展商昨更新4號價單，將1B座其中39伙1房戶減價，並新增1%折扣率至最高16%，付款方式改為「上車置優越360天付款計劃」，成交期限長達360天。

該批單位為B及C室，實用面積333及338平方呎，若連同提早成交的5%現金回贈，折實價675.6萬元至797萬元，折實呎價19,988元至23,808元。當中，最高減幅為1B座28樓C室，實用面積338平方呎，原先折實價828.6萬元，最新折實價



瑜一·天海最高減幅6%。

779.3萬元，減幅6%。

此外，瑜一·天海同時加推48伙兩房戶，實用面積504至591平方呎，扣除最高折扣16%，折實價1,021.9萬元至2,074.7萬元，折實呎價18,888元至35,105元。另外，該盤亦將推出26伙3房戶，由下周一(31日)起招標發售。

華懋集團銷售總監封海倫昨表示，瑜一·天海減價重推的39伙1房單位，以及加推的48伙兩房戶，料最快下周公布銷售安排。瑜一1A期及1B期上月已展開交樓程序。

封海倫指出，瑜一系列目前已累售470伙，套現超過80億元。

SIERRA SEA料快批預售

另一邊廂，新地(0016)預期，西沙SIERRA SEA可望短期獲批售樓紙。新地代理執行董事陳漢麟表示，目標4月推售，集團昨天起開放西沙GO PARK展銷廳予公眾參觀。

陳漢麟稱，項目物業管理GO INFINITE會融入智能科技，每呎管理費4.38元。

中旅料內地旅業增長強勁

香港中旅(0308)總經理馮剛昨表示，內地旅遊業長期向好發展趨勢明顯，去年內地整體旅遊收入和出遊人數均保持雙位數增長，料今年旅遊業維持強勁增長。公司持續加大旅遊布局，豐富遊客體驗，包括通過新體驗、新場景、新應用，提升自身旅遊競爭力。

加大力度尋找併購機會

展望未來，他指出，公司圍繞冰雪經濟、低空經濟等國家支持產業，加大力度尋找投資併購機會，並在雲貴川、新疆、西藏等自然資源豐富地區，加快項目落地，進而優化和調整營收結構。

另外，香港中旅去年股東應佔利潤1.06億元，按年跌56%。財務總監張道榮解釋，主要因投資性物業公允價值減少1.95億元，年終經專業機構評估後，下調相關物業估值，其中約八成物業位於香港。

公司擬不派末期息，而2023年則派末期息1仙。張道榮稱，去年全年派息率仍達78%，未來繼續以資金狀況和投資情況為考量，保持穩定派息。



香港中旅去年少賺五成六。

HKTVMall引入內地商戶

內地電商京東攻港來勢洶洶，香港電商龍頭HKTVMall母企香港科技探索(1137)副主席兼行政總裁王維基昨表示，公司計劃引入大量內地商戶，確保價格與內地三大電商相若，加強發展街市即日鏈及配送，暫停在英國開設自動零售店。

HKTVMall於4月1日起，取消客戶於零售點自取消費金額門檻，年內擴充第3方自取點，並引入大量內地商品，價格將等同內地平台。

香港科技探索派特別息

另外，香港科技探索昨公布，去年淨虧損擴大至6,670萬元，2023年則蝕4,230萬元，每股虧損8仙。另為慶祝HKTVMall成立十周年，建議派發每股特別股息38仙。

傳新世界抵押Victoria Dockside借156億

由於流動資金壓力持續加大，彭博社昨引述知情人士報道，新世界發展(0017)提議將其最具價值的資產之一的尖沙咀Victoria Dockside作為抵押，以獲取最多156億元額外貸款。知情人士指出，新世界近日向銀行發出3年期貸款擬議條款，並表示所得款項將用於提前償還、償付、購買或回購集團現有債務。

報道引述新世界發言人表示，集團繼續與包括債權人和債券持有人在內的利益相關者接觸，且正在討論符合其償債義務的持續融資選項。

本月有2500伙住宅動工

另一方面，新世界積極推動業務發展，本月在港共有2,500伙住宅動工。



Victoria Dockside是新世界最具價值的資產之一。