

近期新盤銷情不俗，惟發展商傾向低價開盤招徠，令樓市「量升價跌」。香港特區政府財政司司長陳茂波表示，政府一直留意市場變化，相信過去只是市民認為樓價「未跌定」，故在物業市場寧租不買。目前樓市風險可控。「隨着息口穩定及趨向減息，加上政府嚴控住宅土地供應，市民將恢復買樓意慾。」

今年全國兩會本月初在北京召開，「穩住樓市股市」首次被寫進政府工作報告。特區政府上月發表新一份財政預算案亦提出多項房地產政策，包括將400萬元以下物業印花稅劃一降至100元；以及來年只推出8幅住宅用地，不會推售商業用地；估計私人住宅單位未來5年平均每年落成量超過1.7萬個，較過去5年平均數減少8%。

陳茂波指，2024年與2023年一手及二手樓盤成交分別約5萬宗及約4萬宗，較過去10年平均數低，相信是因利息高企，市民即使見到樓價下調，普遍不敢入市，並選擇先租樓；因此，去年租務市場與買賣市場背馳，租金升而樓價跌。

他認為，從市場供需、息口等宏觀角度分析，樓市逐步趨向穩定，政府亦不急於出售住宅用地，而是按市況有秩序推出，讓市場可以消化。隨着息口趨穩，甚至開始減息，估計市民將恢復買樓意慾。

此外，從2022年12月底至今年2月底，共有19.6萬名專才透過不同「搶人才」計劃抵港，「他們抵港時大多數是租房住，但相信未來部分會轉為買樓。」

市場有序恢復平衡狀態

陳茂波強調，希望樓市能平穩發展，現時市場風險可控，斷供比率僅0.1%，且就業市場失業率較低，統計處最新數據亦反映打工仔收入增長。「整體而言，市場有秩序恢復到較平衡狀態。」

陳茂波：穩住樓市嚴控住宅地供應 利率走勢趨回落 料恢復買樓意慾



■陳茂波指現時樓市風險可控，斷供比率僅0.1%。

另外，陳茂波指，政府近年發行零售債券予市民認購，且派息較給予機構投資者認購還高，「明白很多市民想找穩當投資工具，政府發債大家會較有信心，所以息口高一些，市民得益也多一些。」

他提到，向市民發債另一個原因也希望透過認購過程了解發債用途，例如什麼是北部都會區發展，「可提高社會對政府發展項目的認識和支持。」

冀與內地共同推進AI發展

另一方面，陳茂波認為，人工智能(AI)是未來創科發展中最重要方向，國家十分重視，香港定會擁抱AI發展，並發

揮內聯外通優勢，匯聚人才和資金。期望能與內地一起推進AI發展，「內地人工智能的企業相當前沿，香港也有自己優勢，相加起來就可以強強聯手。」

陳茂波稱，作為關鍵產業，發展AI與利用AI赋能其他行業升級轉型，需要加以促進和推動，預算案已預留10億元成立香港人工智能研發院，希望推動香港不同大學和科研機構有關AI研究、中轉應用與落地場景應用，促進多些跨機構、跨界別合作。而未來在北部都會區發展，深港兩地合作將非常緊密，尤其在河套區，希望能讓數據在兩地安全自由流動，亦有助推動AI相關研究。

新盤銷情旺 周末成交倍增

樓市氣氛向好，周末新盤繼續應市，一手貨尾亦受捧。在剛過去周六日(29日及30日)共錄146宗新盤成交，較對上周六日的64宗，增加82宗或1.3倍。不過，二手購買力則稍為放慢。四大物業代理於十大屋苑交投介乎4宗至14宗，保持平穩。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，發展商積極去貨，搶佔不少市場購買力，3月一手交投顯著上升，料4月樓市仍聚焦新盤市場。

料3月一手成交2500宗

香港置業研究部董事王品弟指，購買力持續釋放，雖然剛過去周末二手市場睇樓活動保持活躍，但新盤吸納市場購買力，加上二手業主叫價普遍強硬，議價空間有限，導致周末二手交投有所放緩，二手樓市表現相對遜色。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑估計，3月一手成交達2,500宗，見5個月新高，二手市場則以中細價單位較受歡迎，市民入市信心增強，不少買家於二手市場尋寶，料整體樓市一二手銷情向好。



■十大屋苑交投保持平穩。

港股後市走勢或轉淡

美國核心通脹加速上升，通脹預期升溫，加上當地消費開支數據疲弱，市場擔心美國總統特朗普加徵關稅，可能令美國出現滯脹。資金湧入黃金市場避險。國際金價再創新高，而美股遭拋售，港股在外圍亦走低。

美股三大指數顯著下跌，其中道指上周五(28日)急挫逾700點。ADR港股比例指數亦跌187點，報23,391點。市場關注美國於4月2日公布對全球國家的對等關稅政策，會否對市場帶來進一步打擊。

恒指關鍵位22800點

富途證券指，3月19日恒指見今年高位24,874點後，後市走勢轉淡，恒指正遠離24,000點大關，暫呈「一浪低於一浪」走勢。如恒指沒有進一市下跌，並再升越24,874點，港股才可確認重新轉強。恒指於22,800點關口，為重要技術關鍵位。

另外，紐約期金升穿每盎司3,100美元，盤中曾高見3,124.4美元，收報3,114.3美元，升23.4美元。

四大內銀發A股共籌5200億

為促進企業融資、刺激資本流動並提振經濟，內地四家國有大型銀行昨同時宣布向國家財政部等發行A股集資，總集資規模不超過5,200億元(人民幣，下同)，全部限售期為自取得股權之日起5年。

交通銀行(3328)(601328.SH)擬向特定對象，合共發行137.77億股A股，不超過發行前總股本30%，每股作價8.71元，集資不超過1,200億元。扣除相關費用後，全數用於補充核心一級資本，支持業務發展。財政部擬認購129.07億股，涉及金額1,124.2億元；中國煙草認購5.26億股，涉額45.8億元；雙維投資認購3.44億股，涉額30億元。

建設銀行(0939)(601939.SH)亦向財政部發行A股，每股作價9.27元，旨在補充核心一級資本，提升金融服務實體經濟質效，保持關鍵指標均衡協調，提高

長期可持續發展能力。

建行是次發行113.27億股A股，不超過發行前總股本30%，財政部將全數認購，集資不超過1,050億元，扣除相關發行費用後，將全部用於補充該行核心一級資本。

中行集資不逾1650億

中國銀行(3988)(601988.SH)昨與財政部簽署附條件生效的股份認購協議，財政部擬以現金方式，全額認購中行是次發行的272.73億股A股，不超過發行前總股本30%，認購價6.05元，涉及不超過1,650億元。

此外，郵儲銀行(1658)(601658.SH)亦擬向財政部、中國移動集團和中國船舶集團發行A股，集資1,300億元，每股作價6.32元，用於補充核心一級資本。中國移動和中國船舶為該行關聯方，故構成關聯交易。



■交行是次集資全數用於補充核心一級資本。

郵儲行是次發行205.7億股A股，佔發行前總股本不超過30%。其中，財政部認購186.04億股，涉額1,175.8億元；中國移動擬認購12.43億股，涉額78.54億元；中國船舶認購7.22億股，涉額45.66億元，預料是次發行將於今年6月30日完成。