

邱達昌：三大因素撐起港樓市

內地購買力帶動銷情 個別新樓盤開始加價

本港樓市近期交投向好。遠東發展(0035)執行董事、主席兼行政總裁邱達昌表示，三大因素支撐香港樓市「回歸」。第一，美國減息步伐持續；第二，每邊租金水平貼近供樓水平，樓市已差不多見底；第三，新樓受內地買家喜愛，40%至50%新樓買家為內地客，如人民幣持續升值，美元因減息而走弱，內地購買力會繼續流入本港樓市，留意到部分新盤開始加價。預計今年新盤成交有機會突破2萬個單位。



■邱達昌(右二)稱，今年整體新盤成交有望突破2萬伙。

對於遠展夥拍新世界(0017)發展的啟德新盤柏蔚森，執行董事兼聯席董事總經理邱詠賢指，項目售價「超抵」，近乎同區新樓中最低價，相信未來有3%至4%加價空間。柏蔚森已累售792伙，共套現近56億元，所得資金料可足夠覆蓋項目建築貸款，相信項目總虧損較原預期的30億元有所收窄。

至於邱達昌早前曾表示，柏蔚森項目需要撤賬是「無可奈何」，因預測成本為每平方呎約23,500元，但低層單位每平方呎僅售19,000元，與合作夥伴新世界協商後決定優先回款清還48億元項目負債，即使「蝕本都要賣」。

西營盤項目或回撥撤賬

此外，遠展計劃推出的西營盤桂香街項目已先行撤賬約2億元，邱達昌料項目推售後不排除可以作出回撥。當樓市見底後，相信不需要再進行撤賬。並對旗下萬餘個住宅單位，及上海數千個商舖和長租

公寓項目的租賃增長潛力保持信心。

執行董事兼聯席董事總經理邱詠賢指出，中日關係緊張對香港零售業影響不大，日本來港旅客一向不多。此外，香港推行「盛事經濟」，受惠多位紅星開演唱會，旗下位於啟德的酒店入住情況理想，房價從平日千餘元，大幅上漲至4,000元至5,000元，預計未來有不少體育運動盛事帶動酒店入住率。

另一方面，有消息指銀行要求中小型發展商提供抵押品，或擔保等信用提升安排，邱達昌表示，集團與各間大型銀行關係良好，且有充足現金流及多元化收入，無需額外信用增級。

續出售非核心資產減債

邱達昌重申，集團未來將繼續出售非核心資產以降低負債比率，目標兩年內將經調整槓桿比率降至約50%。

首席財務總監兼公司秘書張偉雄補充，集團共有近27億元無抵押短期企業貸

款，其中半數已獲銀行展期(Rollover)，部分債務已還款，餘下尚未展期的貸款並不是今年到期。

另外，遠展早前訂立不具約束力協議，擬售珀斯麗思卡爾頓酒店權益。邱詠賢表示，未來繼續出售非核心資產減債，3星至4星級酒店為主要出售對象。

談到最近發生的大埔宏福苑火災，邱達昌表示香港有很多善心人，集團及旗下帝盛酒店集團早前宣布，將捐出總價值1,000萬元的資金及物資，包括500萬元現金，以及帝盛酒店集團與「啟航1331」共同提供超過500間免費客房，為期至少1個月。

為避免同類事件發生，地產建設商會已開會討論在建築地盤內全面禁煙的安排，邱達昌對此表示支持。

遠展截至9月底止中期業績，待售物業減值虧損1.93億元。期內集團虧損擴大至9.9億元，主要是物業銷售減少及各項減值虧損所致。

恒指料一萬六關口徘徊

恒生指數上周累漲226點，連續兩周上升，並重上26,000點關口，惟上周總成交縮至逾9,000億元。香港股票分析師協會副主席郭思治表示，港股交投持續偏低，走勢反覆，料大市本月形態或呈先高後低之勢。

郭思治預期，恒指於二萬六關口徘徊，若能成功突破，並穩守其上，技術上有利上試20天線(26,118點)，進一步或見50天線(26,203點)。

市場聚焦美聯儲議息

不過，他認為，今年大市累積升幅不少，恒指由1月低位18,671點，升至10月2日高位27,381點。即使年末出現「撐市」活動，大市可能只會維穩為主，而較明朗之走勢，有機會在明年首季才見到。

華爾街三大股市上周五(5日)造好，其中，道指收報47,954點，升104點。至於外圍港股則報跌，ADR港股比例指數跌68點，收報26,017點。市場本周聚焦美聯儲議息及內地公布居民消費價格指數(CPI)等。



■傳昆侖芯最早明年首季遞交在港上市申請。

百度評估分拆昆侖芯上市

百度集團(9888)昨公布，現正就分拆旗下人工智能(AI)芯片業務昆侖芯上市進行評估，倘進行上市計劃，須經相關監管審批程序，強調不保證會進行擬議分拆上市。

外電早前報道，昆侖芯計劃最早2026年首季向港交所(0388)遞交上市申請。公司過去6個月完成新一輪融資，籌逾20億元人民幣，投資方包括中移動相關基金及其他私募投資者。本輪融資對昆侖芯估值約210億元人民幣。

逾半收入來自外部客戶

昆侖芯於2012年成立，最初主要向百度供應芯片，但過去兩年逐步擴大對外銷售。公司2024年收入20億元人民幣，淨虧損2億元人民幣。公司預期2025年逾五成收入來自外部客戶，今年收入料達35億元人民幣以上，並實現盈虧平衡。

昆侖芯上月發布兩款新AI芯片產品，其中M100專注推理場景，料明年初推出；而M300則能同時支援訓練和推理的芯片，計劃2027年初上市。



■北角皇都周末再沽4伙。

美聯儲將於本周議息，據芝商所Fed-Watch工具顯示，局方減息25個基點的概率約九成。市民對住宅樓市前景抱樂觀態度。綜合四大物業代理數據，剛過去周六(6日及7日)，十大藍籌屋苑分別錄得介乎8宗至12宗成交，交投平穩上升。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場憧憬減息，有意換樓或上車的買家，紛紛重返市場尋寶，令二手交投恢復正常，預料後市交投逐步加快。該公司周末錄12宗成交，見近3周新高，零成交屋苑維持4個。

市場憧憬減息 二手交投穩升

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近日未有大型全新盤進場，買家購買力回流至二手樓盤，該行十大指標屋苑錄11宗二手成交，按周升一成。

若以區域劃分，以九龍區屋苑表現較佳，4個成分屋苑中，有3個錄得成交。其中紅磡黃埔花園共錄2宗成交。

12月屬樓市傳統淡季之一，美聯高級董事布少明指，即使在各區屋苑漸見「盤荒」下，部分二手買家仍積極入市，足見整體樓市轉旺。此外，鑑於早前延遲開售的新盤即將「復推」，勢帶動各區一手成交。預料一、二手交投進一步看俏，樓價有望維持穩中向上局面。該行周末共錄12宗成交，按周增1宗，為3周高位。

港置十大二手指標藍籌屋苑於周六日共錄得8宗成交，按周持平，有6個屋苑未錄得成交。港置研究部董事王品弟相

信，部分具實力一手向隅客回流二手市場，疊加樓價持續回勇提振樓市氛圍，估計12月全月整體樓市將錄得理想表現。

會德豐今年賣樓吸金近235億

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨表示，年初至今，集團新盤銷售已突破2,000伙，吸金近235億元，價量兼備。現正積極籌備港鐵黃竹坑站上蓋第6期項目、古洞項目及九龍塘龍庭里超級豪宅等項目，將適時公布銷售安排。

新盤方面，新世界發展(0017)旗下北角皇都周末再沽4伙。項目全盤累售377伙，佔全盤單位逾97%，套現超過41億元。

嘉華國際(0173)夥會德豐地產及中國海外(0688)發展的啟德海灣，周末錄6宗成交，套現逾5,600萬元。