大公報
2025年4月29日 星期二

住宅售價創近8年半低 跌幅收窄

分析：關稅戰添不確定性 樓價料繼續受壓

跌勢減慢

差餉物業估價署昨日公布的私人住宅售價指數連跌4個月，最新報284.2點，繼續是逾8年半的新低。不過，跌幅已見逐月收窄，其中小型單位指數上月更暫見止跌回穩。展望未來，分析認為，關稅戰增加經濟的不確定性，更多買家採取觀望態度，住宅價格在未來幾個月會維持跌勢。

大公報記者 林志光

去年施政報告提出放寬按揭成數及投資移民買住宅樓限制，帶起去年第四季樓價略回升，若以季度計，私人住宅售價指數自2023年第二季開始下跌，曾一個季度跌逾5%，去年第三季也跌逾4.8%，上季跌幅也有約1.73%。若以月份計，該指數上月報284.2點，已連跌4個月，是自2016年8月份後的逾8年半新低，按月只跌0.49%，但跌幅已逐月收窄（見圖）。

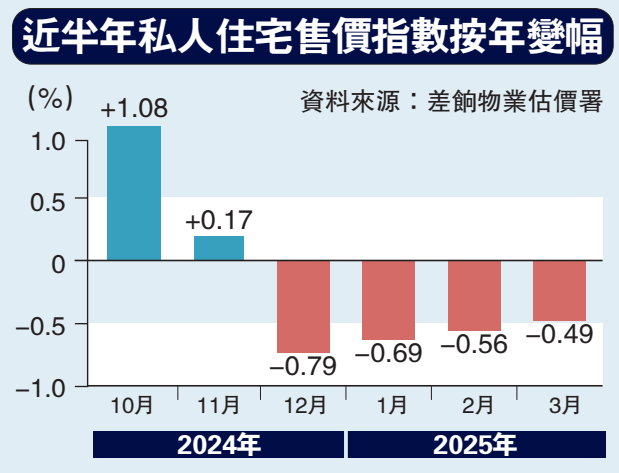
小型單位按月止跌回穩

各類單位的售價指數中，過去一直表現較差的實用面積431方呎以下A類小型單位，上季跌幅有明顯改善，僅跌約0.49%，上月更止跌，企穩於2月份的304.1點水平。其餘4類單位的售價指數表現差強人意，無論按月及按季的跌幅均高於整體大市。其中實用面積753至1076方呎的C類中大型單位表現最差，按月及按季的跌幅分別達0.78%及3.26%。不過，若與數年前的歷史高位比較，A類單位的跌幅仍然是最大，超過31%，其餘均低於整體的28.6%跌幅，由約20.6%至28.1%不等。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，樓價連跌4個月後跌幅已見收窄。然本月初全球貿易緊張局勢及經濟不確定性加劇，打擊市場投資意欲，潛在買家均多採取觀望態度，影響市場的成交量及住宅價格。本月底相關情況似逐步改善，成交漸見增加。不過，整體而言，現時貿易戰氣氛可能導致未來幾個月住宅價格輕微下跌，且情況短期內有機會持續不變，直到市場變得明朗。

業界冀政府出招穩樓市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，儘管特區政府於2月底公布的財政預算案，降低樓價400萬元以下物業的印花稅至100元，然該措施暫時只對一手市場有利，發展商更透過貼市價策略成功加速去庫存，帶動上季一手成交顯著回升；二手市場則仍持續受壓，二手樓價繼續下滑，現行政策未能全面提振樓市亦正反映在樓價指數表現中。他認為，當前外圍經濟環境充滿變數，中美關稅戰局勢未明，聯儲局又似放慢減息步伐等，都對本地樓市構成壓力。不僅削弱了市場信心，更抵銷特區政府推出刺激樓市政策帶來的效果。在缺乏利好消息刺激下，買家入市意欲低迷，他預計短期內樓價仍有下調風險，需要特區政府再推出更積極的政策來穩定樓市。



◀私人住宅售價指數雖然連跌4個月，但跌幅逐月收窄。

收租客270萬買高爾夫·御苑 回報4.2厘

【大公報訊】二手樓價低位徘徊，數年前高價開售的新界盤，連錄多宗損手，其中上水高爾夫．御苑有開放式單位以270萬元沽出，較8年前一手購入價貶值約37%。

中原地產副區域營業經理賴作智表示，市場焦點落於一手，二手業主降價求售，上水高爾夫．御苑7座中層J室，實用面積277方呎，原業主2017年以約427萬一手購入，於2021年樓市高峰期叫價達470萬元，惟隨着市況調整，多番降價，日前連租約以270萬元易手，實用呎價9747元。據悉，新買家為收租客，按月租約9500元計，租金回報4.2厘。

美聯物業區域經理吳偉文表示，粉嶺One Innovale B座中層18室1房單位，實用面積310方呎，成交價360萬元，實用呎價11613元。原業主於2022年以約451萬元一手購入，持貨約3年，賬面損失約91萬元或20%。

屯門亦有細單位蝕沽，利嘉閣地產高級經理陳志偉稱，豐連2座高層H室開放式單位，實用面積253方呎，剛議價至275萬元售出，實用呎價10870元。據悉，原業主於2019年以420萬元買入單位，持貨約6年，賬面勁蝕145萬元或34.5%。

▲上水高爾夫．御苑有開放式戶以270萬元易手，單位8年貶值約37%。

康城3房1155萬沽 7年蝕16%

將軍澳區亦有一手業主讓步，中原地產高級分行經理關偉豪表示，日出康城LP6第2座中層A室套3房單位，實用面積867方呎，享海景，原業主於2018年10月以1379.7萬元一手購入，剛以1155萬元沽樓，實呎13322元，7年賬蝕224.7萬元，單位期內貶值16.3%。

利嘉閣地產分行經理楊友銘稱，將軍澳維景灣畔13座中層H室2房單位，實用面積503方呎，議價至730萬元成交，原業主持貨約6年，賬蝕170萬元。低密度豪宅蝕未停，世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，西貢清水灣傲瀧19座地下單位，實用面積893方呎，連199呎花園，成交價1138萬元，實呎12744元，原業主2018年6月以1823萬元購入，賬面勁蝕685萬元，單位期內跌價37.6%。

租金連升四月 累增0.73%

【大公報訊】雖然本港樓價持續下跌，但租金卻維持升勢，私人住宅租金指數上月按月再升約0.1%，報193.3點，連升4個月，累積升幅約0.73%，距離歷史高位約3.4%。

不過，上季租金指數每月升幅似見收窄，其中A類小型單位更是連續3個月錄得零升跌，租金指數維持在304.1點水平，C類中大型單位也在1月份及3月份錄零升幅，最新報163.2點，4個月累升只約0.68%。其餘3類單位的按月升幅錄約0.21%至0.27%不等，其實用面積431至753方呎B類中小型單位過去4個月的升幅較顯著，累升達1.05%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩認為，隨着更多外來人口移居本港，預計住宅租金將持續上升。且考慮到最近市況，用家可能會採取觀望態度，並選擇暫時租住，此會進一步增加租賃需求。

內地生將來港入學 預租需求增

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，因本季中後期會出現內地生來港為入讀新學年作準備，產生一股預租需求，預期本季將逐漸步入租務旺季。加上外來專才持續來港工作，都有助進一步推高租金向上，所以本季「租升價跌」的背馳情況仍會持續。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，特區政府各類人才計劃會增加本港整體勞動人口及高收人入口，令住宅租務有剛性需求，預計未來數月的住宅租金走勢保持平穩向上，全年料升約3%至5%，有機會創歷史新高。

企業看好港前景 商廈租賃個案年增40%

【大公報訊】商廈租金下調，吸引企業重整租用樓面。中原（工商舖）統計顯示，3月份全港商廈錄約558宗租賃成交，涉及樓面面積約177.9萬方呎，較2月的455宗及115萬方呎分別上升約22.64%及54.78%，按年則增約40.55%及40.01%。該行預期，全球經濟環境未明朗，個別企業採取轉買為租策略，加上商廈租金下調，吸引更多大型機構重整其租用樓面，尤以金融及教育行業擴展步伐加快，相信4月份寫字樓租賃交投平穩向上。

尖沙咀空置率年削1.6百分點

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，月內見大型機構重組租用樓面，包括中信里昂證券以約133.6萬元租用太古廣場1期低層全層，涉及面積約16700方呎，呎租約80元。據了解，中信里昂證券為太古廣場長期租客，自2000年起進駐，目前已租用太古廣場1座17至19樓全層，以及低層部分單位，是次擴充辦公樓面，反映對香港業務前景看好。

甲廈空置率方面，3月份港島區整體空置率錄得13.86%，按月減少0.07個百分點。部分核心區重新釋放供應，空置率稍微回升，其中金鐘區空置率錄得8.54%，按月微升0.21個百分點，按年則減少0.76個百分點。而中環區錄得14.61%，按月上升0.34個百分點，按年上升2.5個百分點。

▲上月商廈租賃涉及總樓面約178萬方呎，按月增逾五成。

九龍區表現不俗，整體空置率15.66%，按月減少0.28個百分點，尖沙咀最新錄得8.04%，按月下降0.22個百分點，按年大削1.62個百分點。

陳雁樓表示，特區政府持續推出各項政策措施促進本港經濟增長，增強大型企業對香港業務信心，有企業趁租金回調重整租用樓面，也有個別企業因應經濟前景未明而轉買為租，消化部分交吉樓面。

8.股權結構：中國第一汽車集團有限公司持有100%股權
9.實際控制人：國務院國有資產監督管理委員會
10.歷史沿革：創立於2018年，是中國一汽全資子公司
11.關聯關系：一汽股權持有公司25.38%的股份；公司董事盧志高先生在一汽股權任職總經理、黨委書記，構成關聯關系。
12.最近一個會計年度財務數據：2024年營業收入3,899,371.08元、淨利潤3,442,377,876.75元；截至2024年12月31日，所有者權益37,381,306,365.91元。（經審計）
1. 經查詢，一汽股權不是失信被執行人。
(三) 吉林省亞東國有資本投資有限公司
1.企業性質：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）
2.統一社會信用代碼：91220000MA14CDAW99
3.注冊地址：吉林省長春市南關區超達大路4158號
4.法定代表人：白緒貴
5.成立日期：2017年8月24日
6.注冊資本：50,000萬元
7.經營范圍：資金投資、投資咨詢、代理投資、委托投資、投資顧問、實業投資（不含：理財、集資、吸儲、貸款、期貨、保險、融資、證券及國家法律法規和國務院明令禁止的其它金融投資業務）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）
8.股權結構：吉林省國有資本運營集團有限責任公司持有100%股權
9.實際控制人：吉林省人民政府國有資產監督管理委員會
10.歷史沿革：亞東投資是吉林省國有資本運營集團有限責任公司於2017年8月24日出資設立的國有全資企業。
11.關聯關系：亞東投資與公司受同一控股股東控制；公司董事孫靜波女士在亞東投資任職黨委書記、董事、總經理，構成關聯關系。
12.最近一個會計年度財務數據：2024年營業收入197.00億元、淨利潤7.82億元；截至2024年12月31日，所有者權益120.10億元。（經審計）
13.經查詢，亞東投資不是失信被執行人。
(四) 長春一汽富維汽車零部件股份有限公司
1.企業性質：其他股份有限公司（上市）
2.統一社會信用代碼：91220101606092819L
3.注冊地址：長春市汽車經濟技術開發區東風大街5168號
4.法定代表人：劉洪敏
5.成立日期：1993年6月28日
6.注冊資本：74,305.788萬元
7.經營范圍：許可項目：道路機動車輛生產。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為准）一般項目：汽車零部件及配件制造；汽車輪毂制造；汽車零配件批發；汽車零配件零售；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；勞務服務（不含勞務派遣）；機械設備租賃；非居住房地產租賃；技術服務、技術開發、技術咨詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；機動車修理和維護；機械零件、零部件加工；金屬切削加工服務；污水處理及其再生利用；物業管理；國內貿易代理；進出口代理；貨物進出口；汽車零部件研發。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
8.主要控股股東：吉林省亞東國有資本投資有限公司
9.實際控制人：吉林省人民政府國有資產監督管理委員會
10.歷史沿革：創立於1993年，1996年在上海證券交易所掛牌上市，2007年12月正式更名為長春一汽富維汽車零部件股份有限公司（公司簡稱：一汽富維、股票代碼：600742）。
11.關聯關系：公司持有一汽富維8%股份；公司董事長胡漢傑先生、副董事長楊文昭先生、董事盧志高先生和孫靜波女士分別在一汽富維任職董事職務，構成關聯關系。
12.最近一個會計年度財務數據：2024年度營業收入196.36億元，淨利潤7.49億元；截至2024年12月31日，資產總額231.46億元，歸屬於上市公司股東的淨資產為100.47億元。（經審計）
13.經查詢，一汽富維不是失信被執行人。
(五) 長春市股權投資基金管理有限公司
1.企業性質：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）
2.統一社會信用代碼：91220101MA14U46U0C
3.注冊地址：吉林省長春市南關區文昌路文昌國際大廈3樓
4.法定代表人：李敬言
5.成立日期：2017年9月27日
6.注冊資本：200,000萬元
7.經營范圍：股權投資基金管理、投資、運營；創業、產業企業投資業務；代理其他創業、產業投資企業等機構或個人的創業、產業投資業務；創業、產業投資咨詢業務；為創業、產業投資企業提供創業、產業管理服務業務（不得從事吸收存款、發放貸款、受托發放貸款、代客理財、融資擔保等金融服務業務，嚴禁非法集資；法律、法規和國務院決定禁止的不得經營；依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）
8.登記備案情況：已在中國證券投資基金業協會進行登記，登記編號為P1067901
9.股權結構：長春市金融控股集團有限公司持有100%股權
10.實際控制人：長春市財政局
11.歷史沿革：長春市股權投資基金管理有限公司成立於2017年9月27日，注冊資本20億元。
12.關聯關系：無關聯關系。
13.經查詢，長春市股權基金不是失信被執行人。
三、關聯交易標的基本情況
1. 基金名稱：旗摯汽車產業鏈創業投資基金
2. 組織形式：合伙制私募股權投資基金
3. 基金規模及出資安排：總規模10億元，由各合伙人分二期實繳，每期實繳50%，每次實繳出資完成70%投資後啓動下一期出資。
4. 基金存續期：8+2年，其中投資期6年，退出期2年，可延長2年。
5. 基金注冊地：長春市
6. 普通合伙人：紅旗私募
7. 出資方式：貨幣
8. 投資方向：新能源汽車及相關延伸產業。
9. 基金出資結構：

公司名稱	角色	出資方式	出資額（億元）	出資比例
紅旗私募	基金管理人（GP）	貨幣	0.2	2%
一汽股權	有限合伙人（LP）	貨幣	4.8	48%
亞東投資	有限合伙人（LP）	貨幣	1	10%
富奧股份	有限合伙人（LP）	貨幣	1	10%
一汽富維	有限合伙人（LP）	貨幣	1	10%
長春市股權基金	有限合伙人（LP）	貨幣	2	20%

注：以上信息最終以工商登記為准。
四、關聯交易的定價政策與定價依據
本次出資設立有限合伙企業是經交易各方協商一致的結果，根據協議約定期限實繳出資。本次交易按照市場規則進行，符合有關法律、法規的規定，不存在有失公允或損害公司利益的情形。
五、關聯交易協議的主要內容
（一）基金管理人、普通合伙人和執行事務合伙人
紅旗私募為旗摯基金的基金管理人、普通合伙人和執行事務合伙人。
（二）投資決策委員會
投資決策委員會由五（5）名委員組成，其中執行事務合伙人推薦一（1）名委員，有限合伙人一汽股權投資（天津）有限公司推薦一（1）名委員，有限合伙人吉林省亞東國有資本投資有限公司推薦一（1）名委員，有限合伙人長春一汽富維汽車零部件股份有限公司推薦一（1）名委員，有限合伙人富奧汽車零部件股份有限公司推薦一（1）名委員。設主任委員一名，由執行事務合伙人推薦的委員擔任。
對於投資決策委員會所議事項，有表決權的委員一人一票。過半數有表決權成員參與的會議方為有效會議；除協議另有約定外，投資決策委員會議通過決議需由與會的有表決權的成員五分之四或以上通過方為有效。
（三）項目退出方式
合伙企業可通過如下方式退出被投資企業：
（1）上市後的股票出售；
（2）股權轉讓；
（3）被投資企業到期清算；
（4）由被投資企業的其他股東回購。
（四）基金管理費
（1）投資期內，管理費按照有限合伙人實繳出資額的2%/年計收。管理費的計算基數為截止每個支付日全體合伙人的實繳出資總額(“投資期基數”)，管理費=投資期基數×2%/年(不滿一年的，按比例折算，一年按365天計)；
（2）退出期內，管理費的計算基數為截止每個支付日全體合伙人的實繳出資總額減去合伙企業已投資項目已收回的投資成本(如有)後的余額(“退出期基數”)，管理費=退出期基數×1%/年(不滿一年的，按比例折算，一年按365天計)；
（3）延長期內，管理費的計算基數為截止每個支付日全體合伙人的實繳出資總額減去合伙企業已投資項目已收回的投資成本後的余額，管理費=延長期基數×0.5%/年(不滿一年的，按比例折算，一年按365天計)。
（五）收益分配
第一步、有限合伙人實繳出資額返還。
第二步、普通合伙人實繳出資額返還。
第三步、有限合伙人門檻收益分配。如有余額，按各有限合伙人的實繳出資額比例分配給各有限合伙人，直至各有限合伙人取得的累計分配金額達到按其實繳出資額計算的百分之六（6%）/年（單利）的年化收益率（不滿一年的，按比例折算，一年按365天計）（“有限合伙人門檻收益”）。
第四步、普通合伙人門檻收益分配。如有余額，向普通合伙人分配，直至普通合伙人取得的累計分配金額達到按其實繳出資額計算的百分之六（6%）/年（單利）的年化收益率（不滿一年的，按比例折算，一年按365天計）（“普通合伙人門檻收益”）。
第五步、績效收益分配。如有余額，則將其中的20%分配給普通合伙人，其中的80%分配給全體有限合伙人（並由該等有限合伙人按照其實繳出資比例分配）。
（六）優先購買權
受限於合伙協議的約定，在適用法律允許且投資決策委員會已就該投資項目的退出方案予以審議通過的前提下，在旗摯基金擬通過向第三方轉讓其持有的被投資企業權益進行投資項目退出時，各合伙人在同等條件下享有對該等被投資企業權益的優先購買權。如有兩（2）個或以上合伙人均主張行使優先購買權的，應首先由該等合伙人自行協商確定其各自的購買比例並書面通知執行事務合伙人；協商不成的，按照主張優先購買權時該等合伙人在本合伙企業中的實繳出資比例行使該等優先購買權。
六、交易目的及對上市公司的影響
本次參與投資旗摯基金，旨在積極響應國家政策，借助基金專注汽車產業鏈投資的優勢，實現業務拓展和資源的有效整合，為公司後續的產業化項目投資奠定基礎，提升公司競爭力。
公司與合作方共同投資設立基金尚需取得中國證券投資基金業協會備案，實施過程尚存在不確定性。本次合伙協議尚未完成簽署，協議內容和具體操作方式以各方最終簽署的正式協議為准。基金所投資的項目也可能存在程度不等的風險，包括但不限於行業與市場風險、運營風險及其他風險。請廣大投資者理性投資，注意投資風險。
公司董事會將積極關注相關事項的進展情況，及時履行信息披露義務。
七、與關聯人累計已發生的各類關聯交易情況
除本次董事會審議的投資事項外，2025年1–3月，公司與紅旗私募、一汽股權、亞東投資未發生其他關聯交易；與一汽富維發生關聯交易792.84萬元。
八、獨立董事專門會議意見
2025年4月25日，經公司2025年第三次獨立董事專門會議審議，以“3票同意，0票反對，0票棄權”審議通過了《關於投資旗摯基金暨關聯交易的議案》。該基金重點圍繞新能源汽車及相關延伸產業開展布局，未來將助力公司產業化項目投資，提升公司綜合競爭力，本次投資符合全體股東的利益和公司長遠發展戰略。本次關聯交易本著平等互利的原則，關聯交易定價公允、合理，交易各方均以貨幣形式獨立履行出資義務；經核查基金合伙協議，其中關於管理費收取標准、投資決策機制、收益分配等約定均公平、合理，符合行業慣例，不存在損害公司及公司股東特別是中小股東利益的情形。同意將該議案提交公司董事會審議，關聯董事需回避表決。
九、備查文件
1. 公司第十一屆董事會第十四次會議決議；
2. 2025年第三次獨立董事專門會議決議；
3. 合伙協議；
4. 關聯交易情況概述表。
特此公告。
富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2025年4月29日