



# 大摩唱好今年港樓價升10%

## 免檢疫通關「滿月」一手交投月增97%

內地與香港恢復全面通關，帶動本港經濟逐步向好，地產市場亦從中受惠。摩根士丹利昨日發表報告指，利率走勢及通關復常兩大因素持續利好本港樓市，繼去年底調升本港地產股行業評級後，最新又預期樓市將迎接更強勁復甦，並調升2023年樓價預測，由原本預計升5%，上調至反彈10%，同時平均調高多隻本港地產股目標價約10%。另據地產代理統計，1月8日內地與香港實行首階段免檢疫通關至昨日「滿月」，樓市一手及二手交投分別按月大增97%及9%。

◆香港文匯報記者 曾業俊

大摩指出，香港樓價自高位回落18%後，去年12月已反彈約2%；隨樓市交投回升，市場情緒改善，利率見頂，加上內地與香港復常通關，該行看好本港樓市前景，將今年本港住宅價格預測由升5%上調至升10%。

### 本港全年零售額料升15%

該行又預期，恢復全面通關之下，訪港旅客人數至年底可回升至2018年同期約70%，購買力則恢復至2018年約40%，加快本港經濟復甦，因此將本港今年零售額增長預測由之前9%調高至15%，同時預期今年零售市場租金將回升5%。此外，該行預計今年寫字樓租金將持平，空置率達12%，為2003年以來最高，並預料今年新落成的寫字樓樓面達210萬方呎，將阻礙租金復甦。

本港地產股股價在過去兩個月升15%，大摩認為現估值仍然便宜，較每股資產淨值（NAV）折讓約50%，股息回報率超過5%，大多數地產商仍將保持穩定派息，其中長實（1113）、太古地產（1972）及置富產業信託（0778）料會增加派息；同時憧憬行業在重新評級持續下，估值將會回升，相信地產行業仍具吸引力，最看好住宅市場，其次是零售及寫字樓。（相關股份最新目標價見附表）

### 樓市通關後「急起直追」

今年1月8日起內地與香港實行首階段免檢疫通關，至今剛好一個月，本港經濟逐步復甦，樓市氣氛回暖，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明昨表示，自通關消息公布以來，投資信心明顯回升，港股一度由低位升逾五成，通關後樓市亦「急起直追」，出現價量齊升的「旺市」情況，當中一手交投升幅最為顯著，1月8日至2月7日的一個月新盤成交量錄約578宗，比起前一個月的293宗按月大幅上升約97%。同期二手十大屋苑交投按月亦增9.2%，至261宗。他相信，隨息口即將見頂回穩，2月及3月份樓市會延續「大陽春」的勢頭，價量將「更上幾層樓」。

### 代理憧憬預算案有驚喜

港置行政總裁馬泰陽昨亦指，恢復全面通關有效帶動本港經濟復甦，加上息口有望在今年見頂，在利好消息支持下，發展商將加快推盤步伐，勢將引爆市場積壓的購買力，預料首季將有多個大型新盤推出應市，樓市將出現「大陽春」，一手交投有望錄4,000宗，按季升近4倍。二手交投亦轉旺，二十大屋苑今年首4周錄274宗二手成交，較前4周的245宗增加約11.8%。

馬泰陽預料，今年首季二手住宅註冊量料錄逾1萬宗，按季升約三成。若本月公布的財政預算案有利好消息，料樓市年中或呈現更大突破，全年樓價升幅最樂觀可達15%，重現「價量齊升」的旺市格局。最近該行查詢量已較去年同期彈升十倍，內地客入市個案亦按年升兩三倍。

◆摩根士丹利指，利率走勢及通關復常兩大因素持續利好本港樓市。資料圖片



◆美聯物業布少明表示，隨着息口即將見頂回穩，2月及3月份樓市會延續「大陽春」的勢頭。

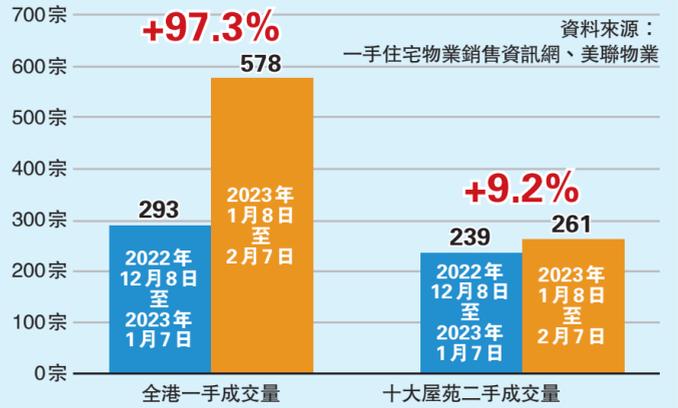


◆港置馬泰陽指，若財政預算案有利好消息，全年樓價升幅最樂觀可達15%。

### 大摩予本地地產股最新評級

股份	評級	目標價(元)	昨收(元)
長實(1113)	增持	61	50.75
新世界(0017)	增持	26	24
新地(0016)	增持	124	112.3
恒地(0012)	與大市同步	29	28.8
信置(0083)	與大市同步	10.5	10.26
嘉建(0683)	增持	28	20.6
九倉(0004)	減持	20.5	19.2
太古地產(1972)	減持	20	21
九倉置業(1997)	減持	37	44.75
恒隆地產(0101)	增持	17.5	15.78
希慎(0014)	增持	32	26.95
領展(0823)	與大市同步	68	63.5
置富產業(0778)	與大市同步	7.3	6.77
冠君產業(2778)	減持	3.3	3.53

### 免檢疫通關「滿月」樓市交投



## 通關刺激 工廈交投料飆三成

◆中原(工商舖)潘志明(左三)預料，受惠於政策推動，預料上半年工廈買賣交投量會升約15%至30%。記者黎梓田攝



香港文匯報訊（記者 黎梓田）自內地與香港全面通關消息落實後，經濟活動及商務活動亦跟隨復甦，工商舖市場明顯轉活。中原(工商舖)董事總經理潘志明昨日預料，受惠於政策推動，工廈今年首季交投料見加快，預料上半年工廈買賣交投量升約15%至30%，當中東九龍及新界區升幅最大，買賣價有約5%至10%升幅。租賃市場同樣看好，宗數料平穩上升5%，租金走勢亦會升約5%至10%。

根據中原(工商舖)資料顯示，今年1月整體工廈市場持續平穩，買賣成交量錄得約118宗，金額則錄約10.42億元，與去年所錄水平相若。受惠於活化政策所推動，工廈表現在疫情期間，走勢仍見平穩，與恒生指數相比的話，工廈在呎價及呎租走勢表現更優於大市。潘氏補充，美國加息及俄烏衝突持續影響大市，但如果工廈上半年表現理想，下半年不論是成交或者租售價都會有更大的增長。

## 小蠔灣地收3標 流標風險仍在

◆會德豐地產物業發展高級經理何偉錦表示，小蠔灣屬新發展區，集團於將軍澳日出康城發展經驗，看好小蠔灣發展潛力，所以獨資競投。



香港文匯報訊（記者 黎梓田）繼上次觀塘大型重建項目流標後，發展商投地信心持續疲弱。港鐵籌劃超過20年、位於北大嶼山新市鎮的小蠔灣車廠項目，第1期發展項目昨日截標。港鐵宣布，接獲3間發展商或財團入標，獨資入標包括長實（1113）及會德豐地產等。至於新地透過發言人表示有參與入標。業界認為，反應較市場預期低，鑑於第一期屬該發展區「開荒」階段，故料發展商入標及分紅比例等將較為審慎，仍有流標風險。

### 可建1900伙 估值最高65億

根據資料，是次截標的第1期位處於整個項目的西南面，總樓面面積約131萬方呎，住宅樓面佔約125萬方呎，最多可建1,900伙單位，而商場樓面佔約6.7萬方呎。據報今次條款與以往鐵路項目不同，不設補地價條款，但發展商須一次過支付12億元入場費，並自

行建議分紅比例。綜合市場人士估計，連同補地價在內，第1期估值約39.38億至65.64億元，每方呎樓面地價約3,000元至5,000元。整個小蠔灣車廠發展項目將分4階段落成，第1至3階段將建56幢、21至45層高住宅大廈，建築物高度為主水平基準以上180米至191米，提供約1.5萬伙，包括10,720伙私宅及4,280伙公營房屋，住宅總樓面約1,119.46萬方呎。至於第4階段將在第3階段項目竣工後才動工，預計提供約6,200伙資助房屋，將不設私宅。

### 會德豐地產：看好發展潛力

昨日代表集團入標的會德豐地產物業發展高級經理何偉錦表示，小蠔灣屬新發展區，集團於將軍澳日出康城發展經驗，看好小蠔灣發展潛力，所以獨資競投。至於近期發展商投地時出價較低，更有地皮接連流標，何

指已反映市況，是次出價已考慮各種因素。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，今次入標數量不符合預期，原本預計有6份至8份，因此有流標風險。但由於一般鐵路項目反應都不俗，流標風險仍是比其它非鐵路項目低。對於項目每方呎樓面地價還是維持在3,600元，預計發展中型單位為主，平均面積500至700方呎。

### 開荒牛投資多 出價勢審慎

美聯測量師行董事林子彬表示，項目第1期發展規模頗大，入標數量及反應符合市場預期。若按每方呎樓面地價約4,000元計，地皮估值約52.51億元。他解釋指，鐵路項目中標發展商需要負責一系列的工程平整，涉及部分車站工程，以及較繁複的施工，將會增加項目發展成本及投資風險，再加上總投資額龐大，故是次入標以大型發展商及財團為主。而且，鑑於第1期屬該發展區首個項目，為「開荒」階段，故料發展商入標及分紅比例等將較為審慎。

另一邊廂，長實去年12月中以11.61億元奪得西營盤皇后大道西/賢居里項目，每呎樓面地價約9,554元，較估值下限約1.03萬元再低約7.2%。市建局昨公布其餘6份流標標書投標金額，介乎7.08億至9.5億元，即長實中標價較次標（9.5億元）已高約22%。以項目總樓面約12.15萬方呎計算，每呎樓面地價約5,826元至7,817元。

## NOVO LAND 2B期或下周開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）免年新盤加快起動。新地代理總經理陳漢麟昨日表示，屯門NOVO LAND 2B期預計下周上載售樓書，不排除下周開價，最快月內推售。另一邊廂，莊士中國位於鴨脷洲住宅項目命名為弦岸，爭取月內上載售樓書。

### 項目商場逾80%租出

NOVO LAND 2B期提供729伙，一房及兩房戶佔近九成，餘下為三房間隔及特色戶。新地代理租務副總經理孫雅茵表示，NOVO LAND 項目商場NOVO Walk共有4.8萬方呎樓面，提供40個舖位，現時出租率逾80%，餐飲租戶佔30%，最大租戶為佔3,000方呎的一田超市，其他租戶面積500至800方呎，呎租80元至120元。

### 弦岸擬月內上載售樓書

其他發展商方面，莊士中國將鴨脷洲單幢式項目命名為弦岸。莊士中國投資主席莊家彬表示，弦岸部署首季內推售，售價參考區內一、二手價，爭取月內上載售樓書。他認為，本港疫情漸趨緩和，與內地全面通關，利好經濟，相信下半年樓價會反彈。弦岸提供105伙，包括20伙開放式、77伙一房及8伙特色戶，面積205至317方呎，鄰近港鐵利東站，關鍵日期為明年9月30日。

### 康城LP10貨尾減折扣

貨尾盤亦加快推售。南豐與港鐵合作發展的將軍澳日出康城LP10進入現樓銷售階段，昨更新1至6號價單，涉54伙，只餘下兩種付款方法，包括新推出的360長成交期付款，首期為樓價一成，買家可享總折扣為14.5%，成交期限達一年；另一種為120成交



◆新地孫雅茵(右)指，NOVO LAND周末會有專車往返屯門站V city商場，方便住客。旁為陳漢麟。記者梁悅琴攝

期付款辦法，最高折扣為18.5%，較對上一張價單減少1%，變相加價。

上述單位中，標準單位佔38伙，面積553至1,526方呎，折實價897萬至2,952萬元，折實呎價16,221至20,438元。另外16伙為特色單位，面積472至1,459方呎，折實價915萬至2,855萬元，折實呎價18,536至21,379元。

### 壹隅周日發售18伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅落實於周日(12日)發售18伙，面積206至382方呎，折實價467.91萬至888.07萬元，折實呎價22,385至26,220元。此外，九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨更新價單1G、2G、3H、4F及5B，加入80%至85%一按安排，並於周日發售36伙。成交方面，新地旗下何文田天鑽昨招標售出第1座16樓A單位，面積2,019方呎，成交額8,572萬元，呎價42,457元。至於華潤置地(海外)及保利置業合作啟德澤璟昨錄3宗三房單位成交，為第8座15樓B室、22樓B室及23樓B室，面積1,185方呎、1,187方呎及1,187方呎，成交價4,100萬元、3,960萬元及逾4,329萬元，呎價33,361元至36,477元。