



# 復常通關帶動深港樓市 兩地睇樓量升七成 購買力出動港人深圳置業佔比增

內地與香港於1月初有序復常通關後，樓市表現向好。美聯物業中國部營運總裁白紀遠表示，自1月8日內地與香港有序復常通關後，深圳樓市交易數據顯著上升，該行客戶對深港物業的問盤量較復常通關前急升八成，睇樓量亦升七成；而香港客戶交易量佔整體交易的比率由4%大升至10%。深圳市物業買賣成交量更升88%，住宅租賃量則升1.35倍，商舖租賃量增加1.25倍。



美聯物業張子存(左)指，各大口岸區域物業買賣和租賃交易量升幅驚人。旁為美聯物業白紀遠。

香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業住宅部營運總監張子存指出，各大口岸區域物業買賣和租賃交易量升幅驚人，買賣交易量升1.38倍，住宅租賃量升2倍，商舖租賃量升1.8倍，反映復常通關大幅提振深圳樓市。至於香港樓市方面，三年積存購買力被引爆，加上內地資金逐步流入市場，令本港樓市「牛軋乍現」，去年第四季內地買家入市佔比創11年季度新高，相信隨着經濟逐步復常，該比例將進一步上升。

## 大灣區樓市 佛山最為突出

整體大灣區樓市2月交投方面，白紀遠指出，以佛山市的表現最突

出，佛山市一手成交按月升約1.6倍，二手成交亦按月升54%；中山市一手成交亦按月升逾1倍。近兩年大灣區內地城市樓價相對穩定，當中以200萬至300萬元人民幣的住宅最受買家歡迎。隨着全面通關後經濟復常，相信會持續有港人前往內地和大灣區置業，美聯中國為此已在內地與香港關口增設更多地舖並增聘三成人手，同時將於香港設立內地物業展銷廳，與美聯物業合辦聯樓園，彼此介紹客源。

## 「搶人才」措施成港樓新動力

香港樓市方面，張子存認為，隨着過去三年累積的購買力爆發，配

合全面通關，內地買家對本港樓市影響力將大增，加上本港樓價仍未重返高位，吸引內地買家來港入市，料佔比有望進一步提高。另外，政府「高才通」計劃反應熱烈，預計各項「搶人才」措施每年可吸引4.5萬名各地精英來港，這些新來港專才相信大部分來自內地，為租賃市場帶來新動力，並進一步推高內地買家於整體交投的比例。

張子存續指，新一份財政預算案調低首置印花稅，刺激本港住宅交投顯著回升，今年2月一手成交量高達867宗，按月升逾七成，按年升逾六倍，預計同期二手成交量高達5,000宗，按月升逾兩成，按年升逾

75%。他預計首季新盤成交將重返4,200宗水平，按季大幅反彈約3.9倍；期內二手成交則有望達1.4萬宗，按季升約68%。至於樓價相信首季可升6%。

## 旅客續增長 港舖交投回升

工商舖物業市場亦受復常通關帶動而造好，美聯工商舖資料顯示，2月工商舖註冊冊共錄268宗，按月微升3.5%，連升兩個月，而註冊額則錄32.64億元，按月微升約1.9%。美聯旺舖高級營業董事林偉文表示，復常通關後內地來港旅客持續增長，帶動零售及飲食業復甦，舖位交投亦穩步回升，料核心區民生舖最能受惠。

## 元朗雨後最快周六盡推115伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界上車盤持續受捧，星地產銷售及推廣董事總經理廖漢威昨日表示，元朗朗屏雨後自上周五收票以來，截至前晚八時累收近700票，以首兩張價單共116伙計，超額認購約5倍，以居於天水圍、屯門及元朗的客戶為主，約佔六成至七成。他指出，項目將於今天公布銷售安排，最快本周六進行首輪銷售，計劃盡推116伙，不設大手買家時段，每名買家最多可買4伙。

經絡按揭及中原按揭均為該盤提供按揭優惠。經絡按揭轉介營運總監張顯儀表示，該行為買家提供最高為樓價九成的優惠按揭，按息全期低至H加1.3厘，回贈高達2.3厘，並可享高存息戶口，還款年期最長30年。

## MONACO MARINE 周五賣115伙

會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE於3月份已錄得4宗成交，包括天際特色單位第1B座38樓A室以雙破頂價售出，該盤落實於本周五發售115伙，包括90個高座單位及25個低座單位，其中111伙以價單形式推出，折實價834萬至1,873萬元，折實平均呎價25,743元，其餘4伙將以招標發售。

## 中原送旅遊禮券爭奪峰客

另一邊廂，鼎暉董事總經理陳玉成表示，長沙灣睿峰自現樓開售以來累售47伙，套現約4.7億元，未來將視乎市況安排加推。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，由即日起至3月31日，首3名經該行購入指定單位的買家，各可獲贈1.8萬元雙入旅遊禮券。

## 21 BORRETT ROAD 再錄成交

豪宅亦獲承接，長實代新加坡華瑞資本銷售的半山波老道21號21 BORRETT ROAD昨再錄一宗成交，單位為第1期11樓7號室，面積2,316方呎，屬四房雙套連儲物室間隔，以1.628億元連兩個車位標價售出，呎價70,294元。連同上述成交計，項目易手約5個月累售4伙，套現約5.9億元。

## 中原辦「深圳購房節」 首團近百港客北上



剛過去的周日，中原安排近100名港人北上考察深圳樓盤。

香港文匯報訊 內地與香港恢復全面通關，經貿活動、資金流轉快速恢復，港人北上置業的熱情也快速回升。香港中原與深圳中原本月初啟動「深圳購房節」，至今接獲逾500個查詢，剛過去的周日，首個考察團接載近100名港人北上，部分客人隨後迅速再報名參加下周的考察團，準備帶同家人或朋友前往。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，兩地通關復常，市場信心增強，令到被壓抑三年的北上南下置業需求得到釋放。該行本月啟動的「深圳購房節」，精選優質深圳樓盤推介予港人，並

安排豪華大巴接送實地視察，至今已接逾500個查詢，剛過去周日首團共有近100名香港客戶，分3車北上，預計4周北上人數將超過360人。

## 下月擬辦「大灣區購房節」

他續指，首團客戶反應十分正面，不少客人積極考慮入市，亦有部分團友即時報名下周團，聯同家人或朋友再次北上，而查詢大灣區其他城市的客人亦不少。因此，該行計劃將「購房節」覆蓋面擴闊至大灣區，4月舉辦「大灣區購房節」，亦籌備參與5月大灣區項目房展會，務求將香港及大灣區其他

城市優惠樓盤推介予市場。

## 短期或再增聘500人

陳永傑續指，內部方面，該行亦積極加強深港員工聯動，安排員工前往深圳及南下香港考察，了解兩地樓市最新情況，預計本月香港及深圳考察的員工達400人。

中原地產於香港及內地擁有龐大網絡，除了中原地產全線分行推廣銷售外，特設深圳中原營、香港亦設有4個大灣區展銷廳。中原大灣區團隊現時約有1,000人，陳永傑稱將按市況擴大規模，短期內或再增聘500人。



星地產主席及首席執行官陳文輝(右二)表示，雨後的示範單位參觀人流反應不俗。右一為廖漢威。

## 碧桂園盈警 去年或蝕75億



碧桂園指，集團會保持穩健的財務水平和運營狀況，淨負債率長期保持低位。資料圖片

管股或爆盈警潮，相關股價下行壓力增加。

## 地產毛利降 匯兌招損失

碧桂園於公告中解釋，受內地房地產市場下行影響，地產業務結轉毛利率下降，對物業項目計提的減值增加，加上外匯波動造成預期匯兌淨損失，令公司盈轉虧。集團會圍繞可動用現金的核心管理目標，保持穩健的財務水平和運營狀況，淨負債率長期保持低位。2021年度，公司錄得純利268億元。

## 龍光預告疫情招致虧損

龍光也表明，新冠疫情令工程進度延緩，年內結轉體量下跌，確認收入減少；房地產行業持續低迷，銷售同比下滑；對物業項目計提的減值準備，上述

因素下將預期虧損。

碧桂園並非首間發布盈警的內房股，上周五夜間，旭輝(0884)公告預期年度將錄得虧損介乎約1.3億至1.4億元。3月初，碧桂園服務(6098)披露稱，2022年未經審核稅前利潤、期內淨利潤及歸屬股東淨利潤，將較2021年同期分別下降約34%至40%、45%至51%、51%至57%。

## 佳兆業股價單日瀉26.5%

內房股昨普遍走低，碧桂園早市曾挫逾5%，最低見2.07港元，收市跌幅收窄，報2.1港元，跌4.1%，年初至今已跌逾兩成。龍光跌8.42%至0.87港元，旭輝跌8.97%至0.71港元，碧桂園服務跌2.7%至13.04港元。佳兆業(1638)復牌第二個交易日繼續瀉26.5%至0.485元。

## 友邦新財管中心爭高淨值客

香港文匯報訊(記者 岑健樂)友邦香港宣布位於銅鑼灣希慎廣場29樓的「友邦峻宇財富管理中心」昨日正式啟用，友邦香港及澳門首席產品主理及策劃官梁莉斯表示，在新冠疫情期間，高淨值客戶在人數及財富方面都有穩定增長，同時對保障的需求有增無減。

梁莉斯引述數據指，截至去年底，市場上內地高淨值客戶人數達130萬人，另預期2025年香港高淨值客戶達30萬人。因此，她認為針對高淨值客戶的專業範疇服務具有發展潛力，其中資產淨值介乎100萬美元至500萬美元的人士料將成為公司業務的主要增長動力。

據介紹，「友邦峻宇財富管理中心」為業界首個專為高淨值客戶一站式提供多個專業範疇服務的財富管理中心，備有財富管理策劃及傳承規劃專責團隊駐守，與前線財務策劃顧問給予客戶即時財富策劃及傳承建議，以及為有需要客戶以轉介形式提供信託、傳承、稅務、



友邦梁莉斯預期，2025年香港高淨值客戶達30萬人。

法律以及保費融資等服務。

## 夏季推出養生中心

梁莉斯表示，友邦香港即將開設專為高淨值客戶服務的養生中心，以及推出尊貴客戶會籍，為高淨值客戶構建集身心健康、財富、醫療於一身的優質服務生態圈。上述養生中心正在籌備當中，預料將於今年夏季推出。

## 富衛第三度申請IPO

香港文匯報訊(記者 岑健樂)李澤楷旗下富衛集團(FWD Group)第三度向聯交所遞交IPO申請，聯席保薦人為高盛、摩根士丹利、摩根大通及招銀國際。市場預期富衛集團將集資約10億美元(折合約78億港元)，並於第二季招股上市。

據初步招股文件顯示，富衛集團2022年錄得非國際財務報告準則的經調整虧損8.23億美元，集團表示主要是由於融資成本及其他非經常性成本增加，以及

不利的資本市場變動導致投資回報虧損。

此外，集團的年化新保費由2021年的14.46億美元(按實質匯率計算)按年減少2.7%至2022年的14.08億美元；至於新業務價值則由2021年的6.86億美元(按實質匯率計算)按年增加20%至2022年的8.23億美元。

## 去年新冠索賠佔比額下降

富衛集團表示，於2022年與新冠肺炎

相關的索賠佔總索賠金額11.2%，較2021年的11.4%有所下降。不過集團在部分市場(尤其是在日本)與新冠肺炎相關的索賠有所增加，2022年與新冠肺炎相關的索賠佔總索賠金額的25.5%，較2021年的4.2%有所增加，此主因於相關政府的政策改變。撇除日本，於2022年，與新冠肺炎相關的索賠佔總索賠金額5.4%，較2021年的13.5%大幅下降，顯示集團對與新冠肺炎相關的索賠風險有所減少。

## 中銀推手機買賣企業債

香港文匯報訊 中銀香港為私人財富客戶推出手機銀行企業債券服務，涵蓋環球不同企業和金融機構發行的債券，並提供最新債券市場資訊，方便高資產淨值客戶隨時買入及沽出債券，以及查閱賬戶概覽和交易紀錄。

中銀香港個人數字金融產品部助理總經理兼基金及債券業務處主管梁美怡指出，去年該行首次推出手機銀行零售債券服務，反應熱烈，經電子渠道認購特

區政府綠色零售債券的客戶人數高達八成。是次推出專為私人財富客戶而設的手機銀行企業債券服務，更方便高資產淨值客戶配置資產。

該行認為，面對全球加息、市場不確定性增加，不少投資者均審慎部署，並考慮把債券加入投資組合。隨著更多投資者通過不同的渠道參與二手債券市場交易，不但豐富債券市場的客戶結構，同時亦有助提升債券交易的活躍度。