



標普料港樓價今年升8%

經濟復常財案減稅 差估指數兩連升累漲3.3%

受惠經濟復常，加上財政預算案下調首置印花稅及美國放緩加息，本港樓價低位回升。差餉物業估價署昨日公布私人住宅售價指數，2月報345.9點見近四個月新高，按月升幅擴大至2.2%，連升兩個月累漲近3.3%。近日新盤銷情暢旺，大行對樓市取態改觀，評級機構標普預料今年本港樓價將反彈5%至8%。至於今年初看跌的高力亦轉軟看升8%，料3月以至第二季的樓價升幅和成交量增幅將進一步擴大。

◆香港文匯報記者 曾業俊

差 估署2月私宅樓價指數報345.9點，較1月的338.4點再升2.2%，連升兩個月兼創33個月以來最大單月升幅。若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅進一步收窄至13.11%。按戶型劃分，中小型單位（A、B、C類）樓價報347.3點，按月升2.2%，按年跌10.2%；其中B類單位（431至752方呎）報334.9點，按月升2.4%跑贏大市；A類單位（431方呎以下）報378.6點，按月升2.2%；C類單位（753至1,076方呎）報315.8點，按月升2.1%。大型單位（D、E類）報305點，按月升0.6%，按年跌3%。當中，D類單位（1,076至1,721方呎）報305.4點，按月升0.53%；E類單位（1,722方呎或以上）報303點，按月升0.6%。

租金指數終止六連跌

租金亦止跌回升，2月指數報174.8點，較1月173.1點升1%，終止六個月連跌，按年比較則仍累跌3%。中小型單位（A、B、C類）租金報177.8點，按月升1%；大型單位（D、E類）報141點，按月升1%。

全年一手成交或1.7萬伙

標準普爾表示，香港取消防疫限制、與內地全面復常通關，以及經濟前景改善，將提振本港置業人士的信心，預計今年一手住宅物業成交量將增至1.5萬至1.7萬伙，較去年的10,315伙大增45%至65%；至於價格於去年調整約16%後，預料今年反彈5%至8%；不過維持今年租金將下降5%至10%的預測。

至於高力香港將本港全年樓價升幅預測上調至8%，並預料3月以至第二季的樓價升幅和成交量增幅將進一步擴大。該行指出，本港樓價重拾升軌，主要

因為全面復常通關帶動旺樓市氣氛，同時釋放內地客積壓的需求，加上發展商積極推盤，刺激一手交投。另外，政府早前下調從價印花稅稅階，加上美國放緩加息步伐，都減少市民的供樓憂慮和壓力。

高力轉軟看升 關注賣地

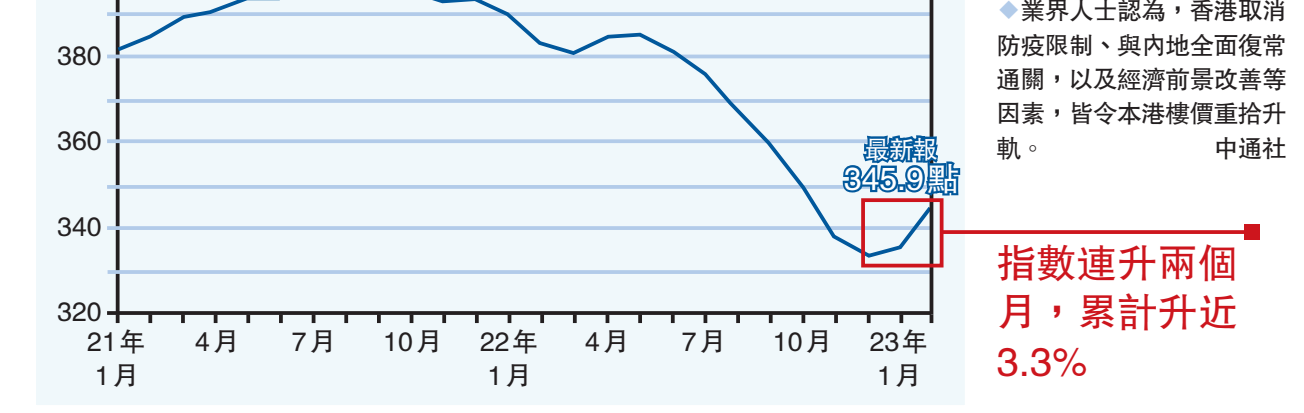
不過，該行認為本港樓市仍受外圍不明朗因素影響，包括地緣政治局勢持續緊張，或影響中國對外貿易及本港轉口表現；加上美國銀行業危機，令投資者對金融市場信心減弱，有機會拖慢香港經濟復甦步伐。而本港今年賣地表現有待觀察，若住宅用地再出現流標或以低於市場預期價格成交，或影響樓價升勢。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，連串利好消息推動樓價顯著回升，相信樓市反彈勢頭可以持續。2月整體樓價主要由中小型單位升勢帶動，其中B類單位錄46個月以來的最大按月升幅。3月樓價將維持2.5%至3%升幅，首季料累升6%，次季繼續看俏。

陳海潮相信，只要息口維持平穩不加，通關效應下的刺激經濟表現持續，而失業率維持低位，則次季樓價可平穩再升5%，整個上半年樓價料升達10%至12%，全年樓價大有機會收復去年約15%跌幅的失地，甚至有力再創歷史新高。

發展商或減價追趕進度

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，總結首季由一手市場主導，首季暫已錄逾3,400宗一手成交，較去年同期升2.5倍。至於反映二手樓價走勢的CCL指數首季亦累升逾6%。他相信，發展商為追趕進度，將保持克制開價，甚至減價，料4月一手成交可保持2,000宗水平。二手樓價或出現微調，惟升勢不變。



港家庭負債佔GDP比率再創新高

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局昨日發表最新《貨幣與金融穩定情況半年度報告》顯示，家庭負債佔GDP比率已由去年上半年的94.2%，升至去年下半年的95.5%，為有紀錄以來新高。期內錄得的1.3個百分點升幅，其中受家庭負債增加而推高0.6個百分點，另外0.7個百分點是由於香港名義本地生產總值下跌所致。不過金管局認為家庭資產負債情況仍然健康，相關信貸風險可控。

金管局強調情況仍然健康

報告又指，家庭負債在去年上半年及下半年均增長0.7%，較2021年下半年的4.4%增幅明顯放緩，而數據細顯示，鑑於住宅物業交易減少，去年下半年住宅按揭貸款的增長率進一步減慢至1.9%。

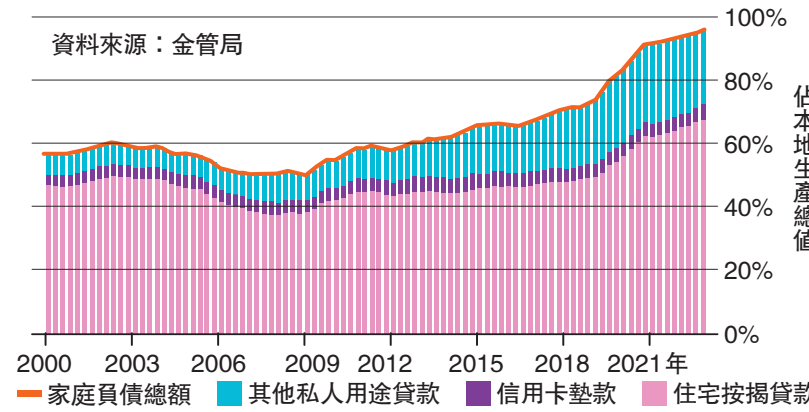
金管局強調，一直密切監察家庭負債，並定期向銀行收集數據。大部分家庭負債為受宏觀審慎政策框架規管的住宅按揭，以及有金融資產作抵押，為財富管理客戶提供的貸款，故認為家庭資產負債情況仍然健康，相關信貸風險可控。

報告提到，在加息上升及經濟活動疲弱下，住宅物業市場在去年下半年進一步回軟，去年計，住宅物業全年總成交量下跌至45,050宗，按年減少39%，並創下有紀錄以來的新低，而樓價則錄得15%的有序調整。不過隨着內地與香港全面恢復通關而有所復甦，樓市今年初呈現回穩跡象。

按揭貸款拖欠比率0.01%

報告又指，因應樓價回軟，負責住宅按揭貸款宗數增加至去年第4

家庭負債佔本地生產總值之比率及其組成部分



季底的12,164宗，這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款和按揭計劃下的貸款，而這些貸款的按揭成數一般較高。截至去年底，按揭計劃下的貸款拖欠比率只有0.01%，比銀行業整體按揭貸款的拖欠比率

0.06%更低，顯示按揭保險計劃下的貸款質素十分良好。展望未來，金管局預期勞工市場進一步改善將有助家庭償還按揭，從而抑制住宅按揭貸款拖欠比率的上漲壓力。

傳陳紅天祥祺中心被接管

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）消息指，祥祺集團主席陳紅天旗下紅龍祥祺中心近日突被恒生銀行接管，該銀行委託羅兵威作為接管人，在大廈大堂張貼通告指祥祺中心A座、B座和停車場將被接管。據了解，陳紅天持有的山頂豪宅傲璇5樓單位早前亦被接管，並委託外資測量師行放售，市值約6.8億元。

祥祺集團於2016年斥資66億元在香港掃商廈豪宅，一度轟動市場。其中，2016年7月向會德豐購入的紅龍 One Harbour-Gate 東座全幢商廈及東座商舖，涉資45億元，呎價1.6萬元，創下當時九龍區全幢商廈呎價最貴紀錄，其後改名為紅龍祥祺中心，作為集團在香港總部及旗艦物業。同年更以天價21億元向莊士機構國際購入山頂歌賦山道15號屋，呎價達22.8萬元，為當時全球最高呎價。

瑜一IC期加推周日開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情火熱，發展商加快推盤步伐。華懋夥港鐵合作何文田站瑜一第1C期昨日加推餘下130伙兩至三房，折實平均呎價29,348元，並落實周日（4月2日）銷售首兩張價單全數210伙，折實1,216.01萬元入場。

華懋集團銷售總監封海倫表示，加推的2號價單共130伙，包括87伙兩房及43伙三房，面積423至934方呎，以最高15%折扣計，折實價1,218.47萬元至2,977.04萬元，折實平均呎價29,348元。

周日開售210伙 1216萬入場

該盤周日開售210伙，於本週六下午2時截票，至昨早累收4,000票，超額登記18倍。她稱，周日開售時將設大手客組別，至少買2伙，其中1伙需是三房連儲物房單位。她指，整批單位以價單計值41.83億元，包括142伙兩房單位及68伙三房單位，面積423方呎至934方呎，折實價1,216.01萬元至2,977.04萬元，折實平均呎價28,036元。

封海倫又稱，瑜一第1C期尚餘的4伙四房特色戶有機會稍後招標推出，而第1A期（447伙）不排除會緊接推出。

另一邊廂，會德豐地產旗下藍田KOKO MARE收票反應熱烈，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，該盤累收近1,800票，以本週六推售首輪138伙計，超額登記12倍。入票人士有三成為投資客。同時，亦有約20名大手客。

做高增優惠 最高20%折扣

其他市區貨尾盤加入劈價行列，其士集團旗下旺角做高前日更新價單，合計新增現樓17%至20%不等折扣優惠，涵蓋開放式及一房，並於周日推售10伙。其士集團物業發展部總經理司徒世華指，多個一手項目銷情熾熱，相信推出新優惠能夠吸引市場注目。其士集團銷售及市場部副經理曾家進表示，項目同時又增加360天長成交期付款，首期為樓價10%。

許正宇否認旺角商業地遭「賤賣」



◆財庫局局長許正宇表示，政府賣地的政策目標一貫是維持穩定及持續的土地供應。

影響，就該地來說，中標發展商需興建公共交通匯處、一系列社福設施及行人天橋等，認為底價已合理反映這些複雜因素。

政府估價機制行之有效

許正宇昨回應立法會議員查詢時表示，政府公開出售的每幅商業地皮均在收到至少達到底價的入標價後才會出售，而估價由地政總署的專業測量師負責。他認為，個別地皮成交結果對整體市場不會造成長遠影響，而政府賣地的政策目標一貫是維持穩定及持續的土地供應，以滿足社會需要，並不會受短期的市場價格波動影響。

對於有議員關注政府低價批地或引致銀行「call loan（收回貸款）」，許正宇回應指，對以商用物業作抵押而取得信用額度的企業，

銀行定期檢視其信貸額度時，會綜合考慮其信用狀況和還款能力，不會單單因為抵押品估值轉變而調整額度。即使調整額度，銀行亦會提早通知客戶並作好溝通，讓客戶有充分時間準備。

矽谷銀行對港銀風險極小

另外，歐美銀行近期爆發信心危機，許正宇指政府關注近期美國多間銀行被接管的事態發展，並已就可能出現的後續風險和連帶影響作評估。不過，他強調事件對香港的銀行體系、貨幣穩定和金融市場影響輕微。其中，按金管局評估，港銀對美矽谷銀行（SVB）的風險敞口極小，證監會和保監局已採取相應行動，並在審視相關資料後，確認證券業和保險業對SVB事件的直接及間接風險敞口有限。

他亦認為事件對本港金融市場可能出現的後續風險可控，並將繼續與各金融監管機構密切關注事態發展。金管局和證監會將繼續要求港銀和持牌法團採取審慎的風險管理措施，保監局亦已加強監察保險公司償付能力及資產負債對，並定期就利率、股市、信貸息差等參數進行不同場景的壓力測試，以保障投保人的利益。

至於上市公司方面，他指雖然部分發行人與SVB有業務聯繫，但根據有關發行人的公告和港交所的進一步查詢，所有發行人均確認有關敞口不會影響他們的營運，港交所會繼續密切監察事態發展，監測發行人的情況，並採取相應風險管理措施。此外，金管局定期監察銀行的財務狀況及風險承擔，並認為銀行債券投資業務涉及的風險整體可控。