

亞洲金融論壇月杪舉行 料3000人參與



◆左起：羅兵咸永道方蘊萱、貿發局劉會平、滙豐銀行林慧虹及瑞銀盧彩雲出席亞洲金融論壇記者會。
記者涂穴 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）由特區政府及貿發局合辦的第17屆亞洲金融論壇，將於本月24至25日於灣仔會展舉行，為本港今年首個舉行的國際級金融盛事。貿發局副總裁劉會平昨日預料，今屆論壇將吸引逾3,000人參與，涉及70個經貿團，三分之二為外地參與者，來自內地、中東、東盟及歐洲等。他認為，今屆論壇的參會者組合，反映政府率團考察中東和東盟後，兩個地區與香港的互訪增加，同時亦證明本港吸引力不減。

主題「多邊合作 同譜新篇」

今屆亞洲金融論壇主題為「多邊合作 同譜新篇」，論壇將匯聚全球逾百名財金及政商領袖出席，探討新一年全球經濟走向。今屆論壇亦增設探討東盟及中東機遇的討論環節，邀請世界各地財金

領袖發表演講，包括卡塔爾、泰國、埃及及克羅地亞等財政部長，以及亞洲開發銀行、德國聯邦銀行、迪拜金融服務管理局及國際貨幣基金組織（IMF）的代表等。

瑞銀：有信心港吸引家辦達標

特區政府近年頻頻出招吸引家辦辦公室落戶香港，目標於2025年底前推動不少於200間家辦辦公室於港設立或擴展業務。瑞銀香港財富管理亞洲區主席、香港區主管及行政總裁盧彩雲形容香港是全亞洲第一的資產管理中心、跨境財富管理中心，以及對沖基金中心，而私募基金中心於全亞洲排名第二，看好香港將繼續維持財富管理中心的地位，因此對特區政府有關家辦目標達標並不擔心。她亦提到，新資本投資者入境計劃下，雖然門檻

加碼至3,000萬元，惟目前已接獲不少查詢，加上跨境理財通推出及優化，以及政府的稅務優惠，將會為香港的對財富管理業務提供優勢。

滙豐料內地減息降準撐經濟

另外，滙豐環球研究預測顯示，美國通脹率今年底至明年初或降至2%，美聯儲料最快6月開始減息，市場關注本港息口趨勢。滙豐香港區行政總裁林慧虹表示，日後美國減息後，港息何時回落仍有不確定性，取決於不同外部因素。她亦提到在本輪加息周期，美國加息多次後，香港才跟隨向上，反映美息和港元拆息的關係視乎多個宏觀經濟因素。她預期，今年內房市場仍然偏軟，但相信中央會繼續加大政策支持力度，包括減息降準，料內地經濟今年增長4.9%。

會地今年推5盤涉2200伙

同行賣樓或先求量 黃光耀：集團不減價

新年伊始，發展商部署今年推盤大計。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨日表示，集團今年計劃推售5至6個項目，涉及約2,200伙，灣仔春園街項目及將軍澳日出康城第12A期有望於首季農曆新年後打頭陣推出。他認為上半年發展商會先求量，惟強調集團不會減價賣樓，只會貼市價開盤。另外，受惠美聯儲將啟動減息，又有專才客的新動力，他料今年樓價升5%至8%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

黃光耀指出，今年集團計劃推售的新盤，包括灣仔春園街項目，涉及88伙，主打一及兩房戶，將軍澳日出康城第12A期及12B期分別提供650伙及685伙，有望於今年首季農曆新年後打頭陣推出。年中推售合作盤啟德跑道區4B區1號第1期，涉及約361伙；年中至第三季計劃推售山頂種植道1號，項目共有20伙，計劃推售5伙，其餘則留作收租。至於黃竹坑站港島南岸6期第1期有機會今年底推售，涉及約463伙。

去年賣1038伙套逾160億

回顧去年集團銷售成績，黃光耀指，集團全年售出約1,038伙，套現逾160億元（連車位），成交額按年升逾70%。當中，東九龍KOKO HILLS系列售出552伙，

套現約44.7億元。西南九龍維港匯系列亦售出265伙，套現接近60億元。

集團擁600萬呎土地儲備

展望今年樓市前景，他認為，今年美聯儲減息在望，加上專才來港置業成為樓市新動力，本地投資者入市意慾增強，料今年樓價有望上升約5%至8%。

他又指，集團積極物色港島區住宅地，包括去年7月以17.2億奪堅尼地城西寧街地，同時透過強拍統一西營盤時利樓的業權，以及2022年與培新合作透過強拍統一跑馬地雲地利道15號雲地利大廈的業權等。再連同其他項目，包括去年底獲政府批出的大埔林村土地共享計劃，現時集團土地儲備約600萬方呎，足夠未來5至6年發展之用。



會德豐地產今年計劃推售新盤		
樓盤	單位數目	推售時間
灣仔春園街項目	88伙	首季
日出康城第12期	1,335伙	首季
啟德跑道區第4B區1號第1期	361伙	年中
山頂種植道1號項目	5伙	年中或第三季
黃竹坑站港島南岸6期第1期	463伙	年底



▲黃光耀與一眾地產代理慶祝去年賣樓好成績。記者梁悅琴 攝

◆黃光耀稱現時集團土地儲備足夠未來5至6年發展之用。

新世界中國去年銷售逾134億人幣

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新世界發展（0017）最新公布，旗下新世界中國去年內地物業合約總銷售突破134億元（人民幣，下同）。其中，下半年總銷售超過75億元，佔至今年6月底財年內地銷售目標的50%。集團表示，今年將陸續推出多個位於內地主要一線城市項目，持續貢獻收入和利潤。

新世界表示，集團旗下廣州番禺「耀勝新世界廣場」耀勝尊府住宅項目，去年3月推出至今累計銷售超過40億元。位於廣州白鵝潭核心商業區的住宅項目「新世界一天觀」，以及杭州「新世界一城市藝術中心」一期商業部分將接連面市；武漢新世

界「漢江一雲赫」商業項目「河之洲 HAN ZONE」商業街預計今年中開幕，廣州「耀勝新世界廣場」亦計劃在明年5月全面開業。此外，集團旗下K11的內地首個旗艦項目、坐落於深圳太子灣的K11 ECOAST預計今年底開業。

可售資源總額達1000億

集團現時在內地投資發展8個城市更新項目，全部位於廣州、深圳等核心城市，總樓面達270萬平方米，可售資源總額保守估計達800億至1,000億元。其中，位於深圳龍崗區的188工業區的更新項目已

經動工，另外位於深圳西麗新圍工業區項目及光明光僑食品廠項目亦已進入全面開發階段。

香港方面，位於香港國際機場航天城的11 SKIES亦於2022年至2025年分階段開業。新世界發展相信，隨市場逐步復甦，集團在土地儲備方面的優勢和價值將進一步體現。現時新世界發展在內地的土地儲備總樓面面積約480萬平方米，當中約六成位於大灣區及長三角地區核心都市圈。香港方面，集團在「北部都會區」擁有約1,500萬方呎農地，並正進行大規模的農地轉換工作，以大幅度提升和釋放價值，應付香港的房屋需求。

世邦料新盤定價調整幅度增大

香港文匯報訊（記者 黎梓田）世邦理仕昨發表《香港住宅物業市場2023年回顧及2024年展望》報告。該行香港估值及諮詢服務部資深董事郭偉恩指，樓市去年第四季交投偏低，情況或會延續至今年第一季，預計上半年樓價繼續向下，但跌幅將較去年下半年收窄。該行又預計，發展商將對新盤定價進行更大幅度的調整等，以清理更多貨尾。

息口室礙 上半年樓價料跌

該行報告指，截至去年11月，樓價自2021年9月高峰以來已跌20.6%。該行預期息口繼續室礙住屋需

求，郭偉恩表示，今年上半年息口將維持在高位，即使美聯儲暗示年底前將減0.75厘，但香港按息下調或會滯後。因此，他預期去年第四季交投偏低的情況或會延續至今年第一季，需待減息出現才有所增加。又預計上半年樓價繼續向下，但跌幅較去年下半年為小。另外，租金或續上升，但增幅料較溫和。

一手若減價 二手勢受影響

郭偉恩又表示，特區政府調低買家印花稅稅率可推動內地及海外買家購買物業，尤其是為外來人才實施「先免後徵」的置業印花稅安排。由於業主現

可購買物業2年後售出不需繳交稅項，而非放寬政策前的3年，預計市場流動性將有所改善。

目前，發展商中積累超過2萬伙貨尾。該行預計，發展商將對新盤定價進行更大幅度的調整，並提供更多的優惠，包括提高代理佣金，以清理更多貨尾。隨着新盤銷售價格下降，預計二手價格將不得不跟隨下跌，進一步拉低住宅價格。

該行認為，發展商的貨尾庫存水平將是觀察住宅價格是否觸底的最好指標，高庫存情況至少會持續到今年上半年。另一個關鍵指標將是利率下調，但這兩個指標可能需要一些時間才能有變化。

信銀國際：美減息有助港樓價回升



◆信銀國際卓亮指，環球範圍新一輪減息周期勢在必行。記者周曉菁 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）信銀國際昨日發布2024年經濟及投資展望，首席經濟師卓亮表示，環球範圍新一輪減息周期勢在必行，投資策略則宜保持審慎。又預料本港樓市調整逐漸進入尾聲，美聯儲真正開啟減息周期將有助香港樓價企穩回升，預估今年香港實質本地生產總值增速或接近3%。

料美聯儲下季開始減息

他認為美聯儲於第二季開始減息概率較大，估計全年減息幅度預計有機會達到150個基點，或分開6次進行，年末聯邦基金利率目標上限將跌至4厘。而中美息差對人民幣表現有正面支持作

用，人民幣匯率有望升至7左右。

信銀國際預測今年中國整體GDP增長有機會接近5%，復甦不平衡現象仍有待改善，尤其房地產市場信心及相關行業表現的修復時間較長，不宜憧憬貨幣政策積極寬鬆，中國人民銀行有機會減息10個基點及下調存款準備金25個基點。

投資方面，該行認為多個國家及地區大選年加上地緣政治變化，投資策略宜保持審慎，建議靈活參與股市與債市。至於港股走勢，該行指目前恒指股息率升至4%以上，歷史表明已差不多見底。港股市盈率為8.5倍，今年預計可以達10倍，若以彭博估算港股今年每股盈利可達2,131元計，今年恒指目標為21,300點。

瑞銀盧彩雲：今年不容易投資宜分散

香港文匯報訊（記者 曾業俊）港股今年開局表現持續疲弱，瑞銀財富管理亞洲區主席盧彩雲昨日出席活動時，形容「2024年不是容易的一年」。一方面息口仍然高企，但預計上半年底將會減息，相信對市場有利好作用。另一方面，今年亦是「大選年」，20大經濟體系之中，近半數將於今年大選，包括美國和台灣地區等國家及地區，預料地緣政治環境將較具挑戰，市場短期內面臨較大波幅，建議投資者分散投資。

「高才通」等政策有利香港

至於香港經濟，她指，特區政府已推出不同政策措施刺激經濟，包括為家族辦公室來港提供稅務優惠及跨境理財通優化政策等，相信有利香港經濟增長。尤其「高才通」計劃反應非常好，集團亦收到不少相關查詢。事實上，過去半年進入香港的資產及人數都有所上升，如果今年內出現減息將有更大助力。同時，政府推出舉辦多場刺激本地消費的活動，集團亦響應特區政府，今次帶領世界頂尖雜技團來港表演，實行「日復繽紛」。

早前政府放風考慮推「資本增值稅」，盧彩雲認為，業界已對此提出很多不同意見，相信政府會收集各方意見後再作平衡決定。從財富管理角度而言，家族辦公室來港會考慮諸多因素，當中低稅制是吸引他們來港的原因；而香港作為國際金融中心，除具備穩健制度框架和高水平監管系統，資本市場亦擁有充裕資本，這些都是吸引家族辦公室因素。此外，大灣區生產總值（GDP）達2兆美元，香港作為區內核心，前景備受看好。

呈獻世界雜技團展續紛

「瑞銀集團呈獻世界雜技團2024」於2023年12月21日至2024年2月25日期間在友邦嘉年華上演，表演由世界知名雜技團Gandey's Circus製作。