

# 信置龍年部署推2000伙住宅

## 4新盤全擁「鐵路概念」 中環項目料成頭炮

踏入龍年，發展商積極籌備新一年推盤計劃。信和置業(0083)表示，今年將有4個全新住宅項目待推，全部坐落鐵路沿線，總共涉及1,961伙。當中，中環 ONE CENTRAL PLACE 將成公司龍年「頭炮」，料最快第一季內推出，提供121伙，將於今年底落成。公司執行董事田兆源預期，今年利息開始回落，各方面經濟復甦之下，本港樓市將平穩健康發展。

◆香港文匯報記者 曾業俊



◆信置田兆源和楊文與集團同仁在龍年正月初九舉行新春團拜。

田兆源稱，今年推出的新盤全屬「鐵路概念盤」，相信市場有一定需求。下半年推盤計劃包括與資本策略及港鐵合作發展的油塘通風樓項目，涉及792伙；另夥拍嘉里、太古地產及港鐵發展的香港仔黃竹坑站上蓋項目海盈山第4B期則提供368伙；至於與嘉華及中國海外合作發展的元朗錦上路項目柏瓏III則計劃年底登場，涉及680伙。

### 油塘通風樓項目涉792伙最多

鑒於豪宅市場在過去一段時間持續錄得大額成交，反映市場對豪宅物業需求大，他指，集團今年會繼續推售加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS。此外，集團今年將有約2,000伙新盤入伙，包括將軍澳日出康城凱柏峰I、II，以及元朗錦上路柏瓏I等。

### 維港匯現樓位短期內開放

信置聯席董事楊文表示，集團與會德豐地產牽頭的長沙灣維港匯系列累售1,083伙，套現約

183億元，現正準備全新現樓示範單位，有望短期內開放公眾參觀，料項目進入現樓階段將深受「專才」歡迎。他預料今年好大機會減息，又期望新一份財政預算案為樓市進一步「減辣」甚至「撤辣」，相信樓市可平穩發展。

另一方面，隨著假期氣氛漸散，樓市交投亦隨之回升。一手市場在新春長假後首周末(大年初八、初九，2月17日至18日)錄約20宗新盤成交，較上個周末年初一及二(2月10日至11日)的4宗增加4倍。九龍建業旗下將軍澳海茵莊園過去兩日售出5伙，套現逾3,000萬元，包括昨沽出1座26樓A8室，面積428方呎，成交價767.7萬元，呎價17,937元。

### 周末一二手成交齊齊反彈

二手方面，據美聯物業統計，周六日十大屋苑錄約7宗買賣成交，雖然較上周末的「零成交」增加5宗，惟仍少於再之前一個周末的8宗，已經連續5周末於單位數及零成交徘徊。至於十大屋苑同樣錄約7宗成交，亦按周增

加7宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，將於月底公布的財政預算案是後市關鍵，其公布的房策必決定未來樓市走向，故全港無論買賣雙方都靜觀其變，令成交繼續膠着。周末的二手睇樓量仍然活躍，買賣皆審慎，致令成交持續低迷。相信一旦財案落實「撤辣」，後市明朗，定必釋放潛藏的購買力，屆時成交必然回升，料「小陽春」將會延遲至3月初才出現。香港置業行政總裁馬泰陽表示，周末的二手睇樓量已漸漸回復至新春長假前的水平，反映不少準買家已蠢蠢欲動，積極出動尋找心水樓盤，冀望尋找合適的價位入市。

中原地產周末十大屋苑錄7宗成交，該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，農曆年假氣氛漸散，十大屋苑周末成交量由0變7，可見市民回復日常活動，睇樓及買賣活動亦重回正軌。加上市場估計政府會在月尾的財政預算案中「撤辣」，不少買家趁機偷步入市，中小型物業尤其受惠。

## 新春假期效應 MegaBox消費增逾一成

香港文匯報訊(記者 蔡競文)農曆新年長假期結束，MegaBox高級總監吳鎧廷昨日表示，新春期間人流及消費比平日增加逾一成，其中中式食肆受惠新年氣氛較其他類型餐飲生意理想。他又稱，商場大年初一至初四推出最高可享6小時免費泊車優惠，以吸引顧客增加逗留時間。

吳鎧廷續稱，近年北上熱潮持續，對本港商場多少也有影響，但他希望待港人對北上的新鮮感減退後，有望繼續留港消費。商戶組合方面，他表示，MegaBox為全港最大家居總匯，家品商戶面積達38萬方呎，娛樂方面則有Mega Ice、室內近戰war game場Red Zone及歡樂天地等。香港首個一站式日本動漫文化集中地「ANICHI」動漫一番街，已於春節前於商場9樓開幕，佔地約兩萬方呎，集結超過30個動漫電玩品牌參與。此外，商場早前開放主人可攜帶寵物到商場購物及娛樂，現時已有近七成商戶接受顧客攜帶寵物。

### 新城市廣場遊客增長明顯

另一方面，新地租務部副總經理許嘉雯表示，沙田新城市廣場於新春期間的人流及消費額較去年同期上升15%及20%，以餐飲、美妝護膚、珠寶鐘錶及超市百貨的生意額有明顯增長，部分商戶的生意額較去年同期更錄得50%的升幅。同時，今年新春假期的本地顧客及遊客均有明顯增長。



◆MegaBox吳鎧廷(右二)指，商場已有近七成商戶接受顧客攜帶寵物。

# 業界：羅奇言論或助價值投資資金回歸



◆專家認為，港股上市公司盈利能力不俗，以藍籌股為例，目前絕大部分企業都錄得利潤。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國最新公布的生產物價指數(PPi)高過市場預期，降低投資者對聯儲局快將減息的預期，美債孳息率上升，拖累美股表現。港股在美上市的預託證券(ADR)股份普遍向下，按比例計算，預期今日恒指將低開約60點，下試15,900點支持。市場人士指出，近日摩根士丹利前亞洲區主席羅奇指「香港已完

的言論在市場引起熱議，但同時會令股民重新關注港股在估值投資上的價值。

### 葉尚志：港股已被大幅低估

第一上海首席策略師葉尚志稱，港股上市公司的盈利能力其實不俗，以藍籌股為例，目前絕大部分企業都錄得利潤。以市盈率計，日經成份股市盈率近30倍，道指成份股則是25.25倍，恒指則只有約8倍。可見港股的投資價值已被大幅低估，不排除在有關言論反而有助價值投資資金回歸港股，在短期內支持股市表現。

他指出，港股最近走了一波三連升，恒指重回16,300點以上，技術而言，若升穿16,300點，市場積存下來的消極情緒將有望改善，資金參與的積極性將有所提升。事實上，從1月下旬進入政策市階段，走到目前為止，港股的兩個底部14,794點(1月22日)和15,336點(2月5日)已見打造出來，現時仍繼續逐步上移，有進一步上試17,000點的傾向。

至於能否再下一城，升穿17,000點並站穩其

上，他相信需要宏觀經濟上更多的配合。從近期市況觀察，市場的輪動有所恢復。一眾「中特估」石油股、資源股、內險股、內銀股及內地電信股陸續輪番上揚。一旦大市確認穩往底部，資金跟進的信心也會恢復，例如春節後旅遊股及消費股已見不錯表現，然後資金將會關注「兩會」行情。葉尚志認為，3月召開的兩會有望成為接下來的炒作題材，板塊輪動也有延續的機會。

### 中金指港股資金流略有改善

中金最新研究報告指出，港股的資金流略有改善：在互聯互通方面，本月5日至8日一周，南向資金轉為流入，北向資金的流入更見加速，其中南向總計流入39.5億港元，即日均流入9.9億港元，比前一周日均流出18.8億港元改善。資金傾向減持騰訊(0700)、小米(1810)及滙控(0005)等，增持股份包括藥明(2269)、中電信(0728)及神華(1088)等。北向資金淨則錄得160.8億元(人民幣，下同)流入，日均流入40.2億元，比前一周日均流入19.9億元升約1倍。

# 內房春節交投平淡 二手表現勝一手



◆貝殼研究院監測，今年春節假期佛山二手房交易量比去年翻番。圖為佛山東平新城。

新華社

香港文匯報訊(記者 王珏 北京報道)2024年以來，內地監管部門及核心城市持續落地穩地產舉措，融資協調機制加快建立，一線城市接連優化限購政策，釋放積極信號。部分開發商在春節前已加大營銷力度，多數樓盤「春節不打烊」，多地政府也推出返鄉置業優惠政策，惟多家機構監測顯示，春節樓市二手表現勝一手，整體上未有驚喜，仍是平淡收官。

### 25城市新房成交跌27%

中指研究院數據指，今年春節假期(2月10日至17日)25個代表城市新房日均成交面積較上年春節假期(2023年1月21日至27日)下降約27%。另據中指研究院《2024年春節置業調查》，近半數受訪者表示春節期間看房但未購房，觀望情緒仍較重。分城市看，北京、深圳在政策帶動下市場情緒出現回升，但成交端表現尚不明顯；上海、成都受出遊及返鄉影響，市場活躍度不足，預計節後逐漸回升；而青島、鄭州等地樓市短期仍處市場調整期。

諸葛數據研究中心監測數據也顯示，2月10日至17日重點10城新建商品住宅成交240套，日均成交30套，日均成交量較去年春節假期下降13.58%。其中，北京、深圳日均成交量由上年「掛零」上升至2套，上海較上年增加3套至5套。

### 50城二手交易增七成

二手市場表現好於新房。貝殼研究院監測，今年春節假期重點50城市二手房看房量和交易量水平比2023年同比增加超七成。一線城市交易量同比微降3%，二線城市增加98%，三線城市增加65%。在二三線城市中，蘇州、鄭州、西安、南京、武漢、合肥、成都、寧波、佛山、瀋陽、常州等交易量都比去年翻倍。

中指研究院市場研究總監陳文靜指出，伴隨着1月底各地第一批融資支持「項目白名單」逐漸落地，預計將有更多項目獲得融資支持，而項目順利交付有利於穩定購房者購買期房的預期，同時也有利於緩解企業資金壓力。春節後，居民工作、購房置業逐漸進入正軌，一線及核心二線等前期出台政策的城市，政策效果有望進一步顯現。

# 內地MLF平價續做 2月LPR或下行

香港文匯報訊 中國人民銀行昨日開展5,000億元人民幣一年期中期借貸便利(MLF)操作，利率持平在2.50%；昨日有4,990億元1年期MLF到期，央行連續第15個月通過MLF淨投放資金，本月淨投放10億元人民幣。官方媒體《金融時報》昨日發表文章指出，2月貸款市場報價利率(LPR)可能下行，五年期以上LPR下降可能性更大。

### LPR下調有利投資消費

文章指出，考慮到五年期以上LPR是中長期企業貸款和個人住房貸款定價的主要參考基

準，下調五年LPR報價將有利於穩定信心、促進投資和消費，也有助於支持房地產市場平穩健康發展。報道還引述數據解釋稱，在近幾年的利率下行期，中長期利率下降更多，國債收益率曲線、存款期限利率等利率曲線均已趨於平坦。而自2019年改革以來，五年期以上LPR比一年期LPR的降幅小15個基點。

「LPR是按照市場化報價形成的，LPR期限利差或將體現市場變化有所收窄，近期五年期以上LPR下降的可能性更大。」報道還認為，從國際情況看，主要發達經濟體央行降息時間和節奏雖有不確定性，但年內開始降息是大概率事件。



◆中國人民銀行昨日開展5,000億元人民幣一年期中期借貸便利(MLF)操作。

資料圖片

# 盈科拓展：李澤楷將維持富衛控股權

香港文匯報訊 對於近日有報道指盈科拓展集團主席李澤楷冀旗下保險公司富衛擬以100億美元(約780億港元)估值出售股權，該集團發言人強調，集團不會就市場任何揣測作出評論，惟重申李澤楷將繼續維持對富衛的控股權，並對富衛長期發展持有堅定信心。

盈科拓展集團發言人表示，作為旗下最大保險公

司，過去10年，富衛保險由最初的3個市場拓展至10個，已成為泛亞洲地區發展最迅速的人壽保險公司，為超過1,100萬客戶提供服務。在過去10年中，富衛平均每年的新業務價值增長超過23%。

### 上市要考慮市場環境

該集團指，了解到富衛保險的上市進展也備受市

場關注。集團認為，富衛在任何情況下都要綜合考量上市時機，也要考慮市場環境，如果沒有可預見的良好狀況，急迫上市會影響公司的市值表現，得不償失。近年富衛保險業績良好且一直保持高增長，這為公司未來的發展提供多種選擇。發言人強調，上市當然是公司發展的一個選項，但亦會尋找合適的時機，最大程度保護股東利益。