

# 項目近沽清 豪宅熱銷成樓市復甦先行軍 滬樓王開賣套近200億創全國紀錄

近日，中海地產在上海的一處豪宅項目順昌玖里開盤，最終樓盤去化率98.5%，總銷售金額約196.5億元（人民幣，下同），刷新此前深圳開盤銷售的紀錄，成為內地最新的「開盤銷冠」。另外，昨日有市場傳言稱上海即將實行按價格限購政策，對此上海房產交易中心回應，限購政策目前並未調整。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

據順昌玖里發布的准售房源公告顯示，該項目位於黃浦區新天地板塊，由三棟地標住宅、成片別墅以及商業組成。首先入市的將是2棟超高層和1棟高層，產品面積為151至325平為主，共計512套房屋。銷售均價每平方米17.2萬元，套均價約4,000萬元，共738組客戶認籌。本次開盤最終成功售出512套中的505套。

翻查資料，此前全國紀錄保持者為2020年深圳華潤城潤壘一期花園，1,171套房源在兩天內售罄，收金196億元。換言之，今次上海中海順昌玖里，以196.5億元銷售額刷新了中國房地產開盤紀錄。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，上海項目起超，恰是今年房地產市場復甦的一個重要事件和信號，充分說明購房市場有強勁的表現和態勢。此類項目有幾個重要的特點，即新盤、豪宅、新開盤、勁銷，充分說明市場回暖過程中，類似市場反應積極，恰有「春江水暖鴨先知」的意味，即豪宅銷售熱銷扮演了樓市復甦的重要角色和先行軍導向。

## 傳將按價限購 回應：政策未變

隨着豪宅帶動上海樓市，目前有關上海將進一步放開限購的傳聞再起。昨日，據財聯社報道，有市場傳聞稱上海即將實行按價格限購政策，一手房單價10萬元/平方米以下且總價1,440萬元以下，二手房單價8萬元/平方米以下且總價1,152萬以下住房將不再實行限購政策，不再審核購房者購房資格，政策最快將從4月1日起開始實行。

對此傳聞，上海市房產交易中心相關工作人員表示，目前上海限購政策並未調整，仍按原政策執行。

不過，地產代理的統計顯示，近期上海樓市暖意持續。據上海中原地產數據，上周（3月18日至24日）新建商品住宅成交面積15.98萬平方米，環比增加67.40%。從交易絕對量來看，開始接近正常水平。交易格局上，豪宅類產品繼續保持活躍，高端項目成交超過數百套，使得上周成交均價明顯上升，為101,301元/平方米，環比上漲28.83%，而這一數值也創下周度成交均價的歷史紀錄。

## 樓市暖意持續 供應續放量攀升

上周上海的供應繼續放量攀升，供應面積達到28.49萬平方米，環比增加35.32%。首次改善產品供應量開始增多，



◆上海豪宅項目順昌玖里熱賣，成為內地最新的「開盤銷冠」。

共計10個項目，亦有高端項目入市。此外，3月份很多中高端樓盤的認購率表現不俗，徐匯的保利濱江天瑒二期認購率高達340%，閔行梅隴板塊綠城沁蘭園三期認購率192%；浦東唐鎮安高申宸院三期認購率達到244%。

上海中原地產分析師盧文曦表示，隨着供應增多，成交有好轉跡象，不過從交易絕對量來看也僅接近合格水平，新房市場升溫速度不快。好在近期入市的高端項目認籌結果還不錯，大部分都是高積分入圍，顯示出人氣在回歸。上周國務院常務會議對房地產方面表態較為積極，預計後續樓市優化政策會適時推出。



◆郁亮(中)表示，萬科管理團隊堅決不躺平，一定會跨過這個階段性關口。

## 萬科：未來兩年減付息債務逾千億

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）受債務問題困擾的內房龍頭萬科昨舉行2023年度業績推介會，為了應對現金流緊張，萬科近31年來首次不分紅。主席郁亮昨表示，萬科管理團隊堅決不躺平，一定會跨過這個階段性關口，公司將加大盤活存量、不動產變現等，未來兩年削減付息債務1,000億元（人民幣，下同）以上，以確保公司安全。

郁亮表示，目前市場比較脆弱，萬科一貫堅持穩健的財務策略，和金融機構的合作一直比較穩定。但一旦市場出現恐慌情緒、超預期下跌，過去穩健的標準未必能完全保障公司安全。因此公司需要更強化底線思維，做好極限情況下的壓力測試，對超預期下跌作出更充分的準備。因此不得不打破31年的慣例，做出不分紅的艱難決策，為降槓桿、保極限情況下安全創造條件。

## 今年償債「有壓力 但能過關」

針對公司的資金情況及償債能力，萬科總裁兼首席執行官祝九勝表示，剔除預售監管資金來看，2024年公司在債務償還上「有壓力，但能過關」。他指出，目前萬科跟融資有關的挑戰來源於三個方面：開發業務收支不平衡、融資模式的轉換、經營性業務的收益率處於爬坡狀態。

萬科的最新財報顯示，截至2023年12月31日，集團的有息負債合計3,200.5億元，按年微增，佔總資產的比例為21.3%。從有息負債的償還時間來看，一年內到期的有息負債624.2億元，較2022年同期有所減少，佔比為19.5%。一年以上有息負債2,576.3億元，佔比為80.5%。

## 深國資積極協調金融資源支持

談到大股東深圳國資的支持，萬科董事會秘書朱旭表示，深圳國資去年底協調了多家國企和萬科對接，採取了四大類的措施來以市場化和法治化的方式來幫助和支持萬科。這些措施包括幫助萬科來處置流動性比較低的不動產和長期股權投資，通過市場化的方式來認購萬科旗下公司的消費基礎設施REITs。其中，印力REITs項目鐵鐵有10億元認購，佔募資總額30%以上，海港人壽也有1億元認購。通過深圳國企和萬科之間的產業協同，推動多個項目合作。有的支持已完成，有的在支付誠意金，有的在落地。國資也在積極協調金融資源來支持萬科。

## 胡潤：中國高端消費回升至1.7萬億

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）胡潤研究院昨日發布《2024胡潤尚優品—中國高淨值人群品牌傾向報告》顯示，2023年的中國高端消費市場規模達1.7萬億元（人民幣，下同），較上年回升3%，受益富人的消費結構發生變化，消費規模主要來自於旅遊、健康服務和煙酒茶市場。

## 旅遊健康服務煙酒茶市場增長勁

報告顯示，具體來看中國高端消費市場中的體驗消費增長明顯，其中增長最快的是高端服務消費（酒店、旅遊和健康服務等），市場規模達830億元，同比增長接近20%。胡潤百富董事長兼首席調研官胡潤表示，「當下，中國高淨值人群的生活重心變化很大。『健康』成為最重要的事。高淨值人群對於運動的熱情度也提高了20%。超高淨值人群對於營養師和家庭醫生的需求超過投資理財顧問。」

同樣是體驗消費的代表，高端煙酒茶市場規模較上年上升300億元至3,600億元。胡潤認為，中國的送禮文化很深，今年

高淨值人群整體送禮熱情比去年上升了28%。此外，傳統奢侈品市場規模為4,900億元（含本土品牌），同比上升8%。50萬元以上的豪華汽車市場規模持續收縮，較上年下降7%至5,800億元。胡潤稱，「雖然50萬元以上的豪華汽車市場規模持續收縮，其他的高端消費市場規模最近一年基本都有所上升，特別是旅遊等高端服務消費市場，中國是全球最大的奢侈品消費市場，擁有億元人民幣總財富的超高淨值家庭數量達到13.3萬戶，這比想像的要多。」

## 日用奢侈品消費意願降 將減投物業

有趣的是，富人們的消費態度越來越理性，健康與保健旅遊、孩子教育以及娛樂成為受訪的高淨值人群未來一年主要增加的消費品類。但未來一年日用奢侈品消費意願下降，同時房屋維護和收藏也是意願出現下降的消費品類。高淨值人群未來一年將增加最多的投資是黃金、基金和銀行存款，減少最多的是不動產投資，包括住宅和商舖。

## A股收升 滬指首季漲2.2%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）本周最後一個交易日，A股繼續反彈，滬綜指收漲逾1%。國際金價不斷刷新歷史新高，A股貴金屬板塊狂飆6%。今年一季行情至此收官，期內滬綜指累計升2.23%，深成指累計升1.3%，創業板指季跌3.87%。

截至收市，滬綜指報3,041點，漲30點，或1.01%；深成指報9,400點，漲57點，或0.62%；創業板指報1,818點，漲11點，或0.63%。兩市共成交8,586億元（人民幣，下同）。兩市逾

3,800只個股飄紅，多數行業板塊收漲，僅遊戲、文化傳媒、房地產、裝修建材等少數板塊飄綠。

本周滬綜指累計下跌0.23%，深成指、創業板指分別周跌1.72%和2.73%，均連跌兩周。3月，滬綜指、深成指、創業板指分別月漲0.86%、0.75%、0.62%，均為連續兩個月攀升。一季，滬綜指季升2.23%，季線止步三連跌；深成指季跌1.3%，創業板指季跌3.87%，兩大指數已連續四個季度下探。

## Blue Coast首日收逾2000票



◆Blue Coast吸引不少年輕客及家庭客參觀。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）復活節假期開始，長實夥鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸Blue Coast低開首推138伙，昨日隨即開放示範單位予公眾參觀及收票，吸引不少睇樓客到紅磡置富都會商場的展銷廳參觀，當中不乏年輕客及家庭客等，更出現排隊睇樓人龍。市場消息指，首日收逾2,000票。

## 一手盤單日沽55伙

新盤成交方面，昨日全港一手盤售出

55伙。英皇國際旗下西半山半山捌號及香港仔澄天昨天沽出3伙，合共套現逾2,400萬元；其中半山捌號以816.95萬元售出29樓B室，實用面積311平方呎，呎價26,268元，單位連租約出售，預計回報率可達3厘或以上，買家為內地投資者作收租用途。香港仔澄天兩房戶亦獲本地用家承接，成交單位為25樓D室，實用面積400平方呎，成交價801.61萬元，呎價20,040元。中國海外旗下啟德維港1號售出4伙，套現6,514.6萬元。

## 迪拜酋長侄聲明：港家辦5月底開



◆迪拜酋長的侄子謝赫·阿里·阿勒馬克圖姆(Shaykh Ali Al Maktoum)前日(28日)突然取消在港開設家族辦公室儀式，其家族辦公室昨日發聲明指，其香港家辦已決定在今年5月底開幕。

聲明並為前日突然取消香港家辦開幕儀式致歉，稱由於謝赫·阿里有緊急事務要返國處理，因此推遲了原定前日舉行家辦在香港開幕計劃，對此深感遺憾。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）迪拜酋長的侄子謝赫·阿里·阿勒馬克圖姆(Shaykh Ali Al Maktoum)前日(28日)突然取消在港開設家族辦公室儀式，其家族辦公室昨日發聲明指，其香港家辦已決定在今年5月底開幕。

聲明提到，謝赫·阿里認為，在香港開設家辦，只是他開展全球公共服務的開端。他對香港特區政府，以至財庫局、投資推廣署協助他在香港設立家辦，表示衷心感謝。他熱切期望與他所訪問的每個國家(地區)的利益相關者建立信任，激發團結並做出有影響力的努力來改變人類的生活。

## 滙控已完成售加拿大業務 擬派特別息

香港文匯報訊（記者 曾業俊）滙控(0005)昨宣布，已於3月28日完成出售加拿大滙豐銀行(HSBC Bank Canada)及其附屬公司予加拿大皇家銀行(RBC)。滙控行政總裁祈耀年表示，完成是次交易是滙豐轉型的另一重要里程碑，將為集團

提供資金以推動核心業務增長，並回饋股東的忠誠，包括擬派派發每股0.21美元的特別股息。

滙控預期，完成是次交易後，將在今年首季錄得出售收益49億美元，當中已經包括預期產生6億美元的外匯折算儲備損

失，而預計收益則無須繳稅。隨集團出售加拿大業務錄得收益，其加拿大滙豐銀行的風險加權資產(RWAs)亦一併脫售，加上確認派發特別股息，預計滙控的普通股一級資本比率(CET1)將提高0.7個百分點。