

# 400萬以下物業印花稅減至100元 上車客搶購細價樓 天水圍居屋1日10成交

剛剛公布的財政預算案將100元印花稅的樓價上限擴至400萬元住宅，隨即引發市民「上車潮」，之前未決定入市的準買家，也有感市況開始明朗，惟恐樓市轉升而加快入市，尤以居屋市場為甚。祥益地產高級經理謝利官表示，天水圍居屋市場昨(2日)單日錄近10宗成交，其中更有業主臨場反價，而買家則追價入市。

●香港文匯報記者 曾業俊



●樓市前景開始明朗，上車客加快入市，尤其是價格較細的居屋市場。 香港文匯報記者黃艾力 攝

謝利官透露，天水圍屏欣苑C座高層18室，實用面積384方呎，昨獲區內白居二客以居二市價342萬元承接，呎價8,906元。買家去年4月份已獲購樓許可證，惟因市場氣氛淡靜就一直未有睇樓，直至近月有感市場明朗，2月份開始物色單位。買家原本已與上述單位原業主議價至338萬元等待簽約成交，惟原業主在財政預算案公佈後臨場反價4萬元至342萬元。買家考慮到新稅制比之前慳稅4.2萬元，因此決定追價入市。另外，天水圍天盛苑D座中層15室，實用面積429呎，昨以居二市場價310萬元成交，呎價7,226元。新買家為外區綠表客，自1月初起已物色單位，原本預算樓價300萬元左右物業，但財政預算案後即決定加價至310萬元購入上址。細價私樓亦獲上車客追捧，祥益地產高級分行經理林家倫指，天水圍嘉湖山莊樂湖居6座高層B室，實用面積633方呎，昨以498萬元獲承接，呎價7,867元。買家為區內客，因擔心財政預算案後樓市會急升，因此與業主

議價後即時決定入市。另外祥益黃文樂表示，屯門寶怡花園1座中層B室，實用面積415方呎，昨獲區內買家以375萬元一筆過付款購入，呎價9,036元。

## 荃灣區成交較上周增四成

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣區過去兩日最少錄12宗買賣成交，成交量比上星期多40%左右。最新錄得荃灣中心5座低層H室，實用面積324方呎，原業主最初叫價298萬元放盤約兩個月，近日獲上車客睇樓後即以270萬元承接，呎價8,333元。據悉，原業主於2016年2月以295.8萬元購入上址，持貨9年賬面蝕25.8萬元。

世紀21奇豐助理區域營業董事鄭達昌稱，新錄馬鞍山新港城R座低層6室成交，單位實用面積337方呎，叫價428萬元放盤1年，近日以413.8萬元售出，呎價12,279元。原業主於2019年5月以533萬元購入上址，持貨6年賬面虧蝕119.2萬元。

## 一手續搶鏡 兩日賣437伙

至於一手成交方面，新地旗下水水圍YOHO WEST PARKSIDE公布最新部署，定於本週三(3月5日)首輪推售128伙，當中119伙以價單形式公開發售，折實平均呎價11,103元，形容價錢「性價比十足」，其餘9伙則招標出售。新地代理總經理胡致遠指，項目今日截止認購登記，明抽籤，3月5日棟樓並同步銷售。他補充，項目2號價單共55伙的折實平均呎價約11,280多元，比首張價單的平均呎價高約3.8%，加推單位涉及較高層及公園景單位。另恒基旗下宋皇臺站項目南首於3月1日首輪推售181伙悉數售出，發展商表示將於下週初加推新一批單位應市，並具有一定提價空間。

一手市場在剛過去週末(3月1至2日)受惠全新盤帶動，兩日共錄437宗成交，較對上一個週末(2月22至23日)的324宗增加113宗或35%。

# 渣打：料今年貸款維持平穩增長

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)受惠期內環球市場、環球銀行、財富方案等帶動，渣打香港去年全年經調整稅前盈利升24%，營運收入升14%，創紀錄新高。渣打香港兼大中華及北亞區行政總裁禍惠儀接受訪問時預計今年貸款增長料將維持平穩或輕微增長，未來繼續拓展多元化業務，包括繼續深化東盟布局，積極探索來自中東等市場機遇等，同時亦繼續加大財富管理業務的投入。

基於近期一些不明朗因素相對較為明朗、股市表現好轉、客人表現相對積極等，禍惠儀提到，她現時對市場的看法相較一個月前樂觀。雖預期本港息口仍然會維持高企一段時間，但因為今年港元拆息已相對去年為低，加上息口表現相對穩定，留意客人正開始考慮進行一些恒常活動，同時受惠市場剛需下樓市表現亦相對活躍。

## 財管團隊規模冀3年擴50%

財富管理及零售銀行業務方面，她指該行會從人手、開設財富管理中心、簡化流程着手，又透露去年增聘逾百個財管相關的前線人手，如客戶經理(RM)，相信香港作為集團主要市場之一，未來在相關方面將會繼續增加投放資源。該行現時在港設有5間財富管理中心，將會再開第6間。集團去年公布，就



●渣打禍惠儀預計，今年貸款料維持平穩或輕微增長，未來繼續拓展多元化業務。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

財富管理業務，目標在未來5年吸納2,000億美元的淨新增資金(NNM)，並實現收入雙位數增長，因此將會加大招聘人手，目標到2028年將其客戶經理團隊的規模擴大50%，並升級分支機構和投資於相關技術以贏得新客戶。

禍惠儀提到，自從香港開設跨境理財中心，發現有關模式相當成功，能夠吸引國際客戶，因此正複製有關模式至其他地區，其

中渣打今年2月亦在台中設立首家「國際私人理財中心」，未來亦會考慮在大灣區等城市探索開設這些理財中心的可能性。

## 新經濟行業客戶佔比倍增

企業客方面，禍惠儀相信來自新經濟行業的客戶將成為未來增長一大動力之一。她解釋近年這些來自新經濟行業的客戶佔企業銀行收入大有增長，由2018年僅佔6%增至2024年12%，而新經濟行業定義指來自先進製造業、生物製藥、潔淨能源/電動車、電商、智慧物流，及資訊、媒體和通訊業，她看好這些行業日後有潛力繼續成長，日後有望為該行業增長帶來更大動力。

渣打上月公布業績，去年第4季稅前少賺3成，主要是期內信貸減值及其他減值按年增加，當中信貸減值1.3億美元，按年增1.1倍。集團去年全年為面臨香港商業房地產行業相關風險的客戶作出的額外撥加總額為5,800萬美元，當中2,400萬美元是在去年第4季增加。禍惠儀訪問時透露，截至去年底，該行並沒有與香港商業房地產相關的不良貸款；而有關貸款總額約26億美元(82%為有抵押貸款)，佔香港整體貸款組合約3%，她又指在2024年作出5,800萬美元的一般性撥備，為業內就審慎風險管理的常見做法。



# 蜜雪集團今掛牌 暗盤升逾23%

香港文匯報訊(記者 蔡鏡文)認購反應熱烈的內地雪糕和茶飲連鎖店蜜雪冰城的母公司蜜雪集團(2097)今天掛牌。據富途交易平台顯示，蜜雪集團上周五暗盤高開22.5%見248元，最高曾到280元，收報250元，較招股價202.5元高出23.5%，不計手續費每手100股賬面賺4,750元；據輝立交易平台，蜜雪集團暗盤高開37.3%見278元，最高285元，收報257元，較招股價高出26.9%，不計手續費，每手100股賬面賺5,450元。蜜雪集團公開發售部分獲26.5萬份申請，超購5,257.2倍，一手中籤率為8%，要抽2,000手即20萬股才穩獲一手，有4,597人「頂頭錘」認購8,530手，頂頭錘至少獲派兩手，最多3手。

## 赤峰黃金存展暫約3億元

其他新股方面，內地最大民營黃金生產商赤峰黃金(6693)上周五至本週三(5日)招股，計劃發行近2.06億股，當中10%香港公開發售，招股價介乎每股13.72至15.83元，集資最多近32.6億元，每手200股，入場費3,197.93元。綜合市場資料，赤峰黃金截至上周五獲券商借出約3億元存展。

## 奇瑞汽車提上市申請

內地車企奇瑞汽車(Chery Auto)向聯交所提交上市申請，聯席保薦人為廣發證券(香港)、華泰證券及中金公司。奇瑞汽車公司總部於安徽蕪湖，產品包括燃油車和新能源汽車。根據弗若斯特沙利文的資料，截至去年9月底止9個月，奇瑞汽車是全球前二十大乘用車公司中唯一一家中國市場銷量、海外市場銷量、新能源汽車銷量及燃油車銷量較2023年同期均增長超過30%的乘用車公司，去年1月至9月集團乘用車銷量較2023年同期增長51.8%，增速位居全球前二十大乘用車公司之首。

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國再次揮舞關稅「大棒」，使A股及港股上周五承壓，但整個2月計，恒指仍大升13.4%，科指同期更升18%，表現遠遠拋離區內主要股市以及美股。市場人士表示，港股近期穩步向上，且交投活躍，顯示市底頗強，加上全國兩會即將召開，會議重申擴大內需、穩住樓市股市等政策，故相信本周市場整體表現不會太差。在美國上市的港股預託證券(ADR)普遍向下，當中比亞迪(1211)的ADR大跌6.6%，吉利(0175)跌6.2%，騰訊(0700)跌2.6%，但滙控(0005)ADR升近3%，使今日恒指仍有機會略為高開，料在23,000點水平上落。

## 長期資金續流入 恒指有力上

耀才證券研究部總監權耀輝表示，港股上周走勢相當波動，恒指一度突破24,000點大關，但在美國總統特朗普再次大打關稅牌下，引發股市在上周五大跌776點。他指出，本港的科技權重股無疑現價估值已不算便宜，個別市盈率更已飆至50至60倍，但現時仍難以評估港股頂部在哪裏，皆因目前為資金主導，基本因素的參考價值被打折。不過，只要港股仍然企穩250月線(21,750點)，以及「北水」掃貨的趨勢不變，恒指便有望繼續尋頂。

股票分析師協會主席鄧聲興表示，今波大市上升並非主要由熱錢推動，不少資金似乎有作長期部署的趨勢，故他們會相當關注今年宏觀政策對投資市場的影響。以新一份財政預算案為例，政府在金融政策方面著墨頗深，當中涉及證券、衍生產品、離岸人民幣業務中心、大宗商品發展，以及財富管理等領域，相信有助進一步推動香港作為全球領先的國際金融中心。鄧聲興補充說，去年港股的兩波大升主要由熱錢間歇性流入所帶動，結果當熱錢離去，港股的升幅便大打折扣。今次的升浪並非由技術因素或市場行為所帶動，而是由於重大「價值重估」所引發，所以升勢強勁，且整體大漲小回。事實上，港股的基本因素沒有什麼大變化，但因為DeepSeek的出現，令投資者對中國科技股重拾信心，當投資者心態出現重大改變，便令到港股估值出現「三級跳」的情況。

# 兩會即將召開 港股料續向好

與此同時，他認為DeepSeek產生的資金磁吸效應大大減緩了資金從中國流走的風險，甚至緩解了內地通縮壓力，產生比刺激政策更好的效果，這讓內地之前可能準備好推出的刺激政策，或暫緩推出市場，估計兩會前後未必會出現新的刺激政策，以免股市過分炒作反而令股市出現大調整。

第一上海首席策略師葉尚志則表示，港股這一波由AI主導引發的結構性急升行情，上周五終遇上較明顯的回吐壓力，若恒指進一步跌至22,700點，估計後續回吐調整的機會增加，建議投資者多加注視。特朗普最新表示將如期對加拿大和墨西哥加徵關稅，亦同時再向中國加徵額外一成的關稅，消息將進一步加劇市場對全球經濟的憂慮。

## 小米「穿頭破腳」或短期見頂

以技術分析而言，港股可將23,500點視作恒指目前的好淡分水線，恒指要回升至這水位以上，才可向市場發出回穩信號。葉尚志舉例，近日強勢的小米(1810)在上周四出現「穿頭破腳」走勢，並且成交龐大，加上上周五再跌2.3%見51.85元，如此便可視作短期見頂，至於該股能否守穩於50元關口，會是接下來的市場關注重點。

另外，佳兆業(1638)的境外債重組計劃，獲大比數贊成通過，料會有助今日內房股表現。

# 佳兆業境外債務重組計劃 獲大比數通過

香港文匯報訊 佳兆業(1638)公布，集團境外債務重組會議已於2025年2月28日舉行，並由債權人投票以大大比數贊成通過相關計劃。

佳兆業香港計劃會議合共2,900名債權人親身、由授權代表或由受委託代表其出席並於會上投票，持有15,261,148,917美元具投票權佳兆業計劃債權的佳兆業香港計劃。其中，合共2,843名持有14,825,085,867美元具投票權佳兆業計劃債權的佳兆業香港計劃債權人投票贊成，佔在會議上投票的具投票權佳兆業計劃債權總數98.03%及總價值97.14%。

同時，佳兆業開曼計劃、瑞景香港計劃及瑞景英屬處女群島計劃亦同樣以大大比數贊成通過。公司表示，將尋求高等法院對佳兆業香港計劃的批准及認許，相關呈請聆訊目前訂於3月21日在高等法院舉行。

# 新世界年內推杭州甲廈項目

香港文匯報訊 新世界發展表示，杭州旗艦項目「新世界·城市藝術中心」住宅銷情理想，計劃年內推售甲級寫字樓「FRONT TOWER 壹山」，市值約10億元(人民幣，下同)。

## 市值約10億元人民幣

新世界發展執行董事兼行政總裁黃少媚表示，杭州憑藉新興產業及創新科技發展，推動經濟高質量發展，將打成為全國領先、國際一流的人工智能產業創新發展樞紐。

「新世界·城市藝術中心」位處杭州擁江發展城市門戶的望江新城，亦是杭港高層服務業示範區的核心地段，該項目總面積約800萬平方呎，包括購物中心、甲級寫字

樓、高級酒店、公寓及國際級居住社區等，其中住宅部分「江明月朗園」已經交付，累售單位合共約930伙，單位最高售價近1.2億元，銷售金額逾110億元，目前單位的二手呎價逾萬元。

## 預計今年底落成啟用

項目第一期商用物業將於今年6月起陸續交付，預計今年底落成啟用，其中「FRONT TOWER 壹山」是整個項目唯一可供出售的甲級寫字樓部分，每層樓面面積介乎1.6萬至3.8萬方呎，總可售樓面面積約28萬方呎，計劃於今年內推售。至於項目第二期寫字樓、酒店及購物中心最近已完成平頂。