

# 仲量聯行：私樓動工量顯著減少

## 2026至2028年落成量將減44%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：仲量聯行發表最新報告稱，儘管港府採取了相當多的政策增加住屋供應，惟該行根據4個領先指標推測，2026至2028年的3年間，私人住宅落成量將較2023至2025年期間減少44%。該行提醒稱：「倘若私人住宅供應機制重回正軌，市場將需要更多支持措施。」

報告稱，首先，新項目規劃放緩。根據該行數據，今年首9個月獲批的私人住宅建築圖則所涉及的總樓面面積，僅達到2022年的55%水平，或只相等於2019至2022年每年平均49%的水平。一般而言，項目在獲批建築圖則的1至2年後會開始動工。當下獲批建築圖則的項目總樓面面積減少，意味未來住宅動工量會下澀。

### 新項目規劃放緩

其次，私人住宅動工量顯著減少。仲量聯行引述港府數據指出，過去5年(2019至2023年9月)的動工量與前5年(2014至2018年)比較，供應量的缺口為13705伙，這意味着未來3到5年的潛在落成量將下降。

仲量聯行項目策略及顧問資深董事李遠峰解釋，住宅供應量減少的原因，是賣地成績欠佳。2023至2024財政年度的首三個月，政府售出的地皮預計只能興建1775個私人住宅單位，遠低於過去10年平均每年7432伙的水平，甚至不及四分之一。

最後一個指標是私人重建步伐放慢。私人發展重建項目，向來是私人住宅供應的主要來源，尤其是在市區。惟2022年僅錄得22宗強拍申請，低於2019至



仲量聯行料未來幾年住宅供應將下跌。資料圖片

2021年的3年平均29宗。截至今年9月，土地審裁處僅接獲4宗強拍申請，顯示跌勢持續。

### 賣地成績不理想

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如總結稱，市民置業意欲持續放緩；加上發展商在高息環境下有融資壓力，對地產發展產生實質影響。在住宅發展周期的每個階段，由賣地數日到動工量，均有顯著的放緩趨勢。

鍾楚如續說，由於樓價前景黯淡，此趨勢料將持續。為使私人住宅供應機制重回正軌，市場將需要更多支持措施。

### 本港即將推售的主要住宅新盤 (伙數逾一千伙以上)

項目名稱/位置	地區	伙數
必嘉坊(第1-3期)	紅磡	2196
天璽·天	啓德	1490
啓德海灣I(第2期)	啓德	1121
承豐道18號(第1-4期)	啓德	2060
承豐道19號(第1-3期)	啓德	1590
承景街2號(第1-3期)	啓德	1305
十四鄉(第1A-B&2A期) (大埔市地段第253號)	西貢	2294
日出康城(第12期)	將軍澳	1335
日出康城(第13期)	將軍澳	2550
星堤(第二期)	屯門	1326
NOVOLAND(第3A-3B期)	屯門	1303
TMTL 518(第1-2期)	屯門	1323

資料來源：仲量聯行

## 港今年IPO集資有望重奪全球三甲

【香港商報訊】記者姚一鶴、黃裕勇報道：會計師事務所羅兵咸永道指出，2023年全年全球IPO集資活動顯著放緩，令本港IPO集資金額只有463億元，按年下跌56%。預期2024年香港IPO市場有望逐步回穩，全年總集資額超過1000億元，或晉升全球三甲。

目前羅兵咸永道、安永、德勤已發表2024年香港新股市場預測，當中羅兵咸永道、德勤皆料集資額可重上千億元，而安永較保守料僅得500億元。

羅兵咸永道香港企業客戶主管合夥人黃煒邦表示，2024年仍受地緣政治、經濟前景不明等影響，但利空減少、企業發展集資需求龐大，將有利資本市場回穩，加上加息周期終止，利率有望第二季逐步回落，歐美及中東資金將回流亞洲，增加市場流動性及改善估值。該行料，2024年香港新股集資額可望重上1000億元，涉及約80家公司，並有望重新成爲全球首3大集資市場。

### 多家特專科技公司部署上市

行業方面，黃煒邦預料，現時不少特專科技公司均具有潛力，當中以半導體及人工智能等領域最受矚目。該行預計今年將有3至5家特專科技公司透過《第18C章》赴港上市。對於外來資金何時回港，他說本港屬於外向型經濟體，資金流動性大，難以預期資金走勢，但倘若資金最終不回來，2024年市況亦不會較2023年差，因市場谷底早已過去。

至於內地市場方面，羅兵咸永道預計2024全年A股市場IPO數量爲200至240隻，全年融資金額將達1600億至1900億元人民幣。

## 滙控將推國際支付APPS

【香港商報訊】滙控(005)將推出國際支付應用程式Zing，將於幾天內上架蘋果、谷歌程式商店。滙豐財富管理及個人銀行行政總裁Nuno Matos在接受外媒訪問時介紹，Zing有着全球野心，計劃將其打造爲全球性國際支付平台，且很快會在亞洲、中東和歐盟市場出現。市場料或會威脅Revolut及Wise Pl等金融科技公司。

報道指，Zing最初服務範圍僅局限於英國，但滙豐計劃於未來幾個月內，開放予其他地方，務求搶佔快速增長的爲高端消費者服務市場。

## 花旗料今年樓價再插逾一成

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：花旗銀行投資策略及環球財富策劃部主管廖嘉豪預測，今年底前香港住宅價格將下跌逾一成。該行認爲，香港樓市的底部，或將於明年方才出現，市況取決於利率走勢與中國宏觀經濟環境。

在昨日的花旗2024年環球投資策略發布會上，廖嘉豪表示，具體原因包括利息高企、本地一手樓供過於求、投資需求未返場。今明兩年一手

新盤落成量將達到2萬伙，而去年頭9至10個月累計成交不及1萬宗，供應壓力拉低樓價。

### 樓市投資需求未回復

他續稱，樓市投資需求未回復，息口令到投資者觀望。美國減息效用未必立即顯現出來，始終需要時間傳導。銀行調整最優惠利率時，除了看利率因素之外，亦會參考未來樓市情況、風險因素如何，

去衡量調整最優惠利率。如果仍然較審慎，相關風險便會透過較高的供樓利息去對沖。

目前花旗預期美國聯儲局今年將累計減息1厘，但對本港經濟及樓市的影響不會太快出現，特別是銀行會因應樓市風險調整最優惠利率(P)。若港銀保持審慎取態，或會維持較高利率以對沖風險。他估計，美國減息不會令P大幅改變，但供樓利率要回落至3厘水平，看齊租金回報，才有助樓價回穩。

# 中泰3月起永久免簽 泰國遊搜索熱度飆升

【香港商報訊】綜合消息，泰國總理賽塔·他威信當地時間1月2日表示，中泰兩國將從3月起永久互免對方公民簽證。

中國外交部發言人汪文斌昨日下午在例行記者會上對此回應說，中泰進一步加強人文交流，互免簽證符合兩國人民的根本利益。目前雙方主管部門正就具體事宜密切溝通，中方期待有關安排早日落地生效。

### 中泰兩國互為重要客源地

賽塔·他威信當天在參加完內閣會議之後對媒體透露，泰國對中國遊客的入境免簽政策有效期至2024年2月29日，目前即將到期。經與中方持續溝通協商，中泰兩國將從3月1日起實施永久互免簽證入境政策，這意味着往返兩國無需對方國簽證。

作爲東南亞第二大經濟體，泰國旅遊業非常依賴中國遊客。2023年入境泰國的外國遊客大部分來自亞洲，歐洲和美洲所佔比例較小。馬來西亞是泰國境外遊客的最大客源地，入境人數爲440萬人次，其次是中國的270萬人次。

據了解，2023年9月13日，泰國宣布自9月25日起泰國對中國遊客實行免簽制度，爲期約5個月。免簽對中國人赴泰旅遊熱情起到帶動效應，有數據顯示，自2023年9月25日至12月31日期間，中國旅客到泰國旅行的訂單量同比增長近五倍，並恢復至

2019年同期水平的近八成。

### 內地飛曼谷 航班搜索驟增

據統計，當天消息公布後，內地互聯網平台上「泰國」關鍵詞搜索量環比一小時前增長超90%，上海至曼谷、北京至曼谷等航班搜索量瞬間驟增40%以上。攜程集團國際版Trip.com泰國站點上，中國關鍵詞的搜索熱度環比一小時前增長超80%，廣州、上海、北京、昆明等城市搜索熱度較高。

攜程集團公共事務部總經理秦靜表示：「中泰兩國互為重要的客源地和目的地。泰國是2023年中國



圖為曼谷暹羅中心的水上食街。中新社

入境遊十大客源地之一，剛剛過去的元旦假期，泰國位居中國遊客出境遊熱門目的地前三。永久相互免簽，這將對於兩國人文交流、旅遊業發展產生積極深遠影響。中泰各界人士開展商務、會展、旅行等各項活動的便利程度將大幅提升，也將帶動中國入境遊市場在2024年迎來可觀的增長。」

## 港珠澳大橋出入珠海口岸 去年旅客超1630萬人次

【香港商報訊】記者陸紹龍、郭美紅 通訊員王陳李報道：記者日前從港珠澳大橋珠海公路口岸邊檢站獲悉，2023年經港珠澳大橋珠海公路口岸出入境旅客超過1630萬人次，出入境車輛超過326萬輛次，分別爲2019年的1.29倍和3.8倍。

據了解，自去年2月全面恢復通關以來，港澳與內地「雙向奔赴」日趨熱絡。港珠澳大橋珠海公路口岸作爲全國唯一一座同時連接港澳的24小時陸路口岸，在「港車北上」「澳車北上」等通關利好政策刺激下，出入境客流車流不斷攀升。據港珠澳大橋邊檢站相關負責人介紹，越來越多港澳居民選擇經港珠澳大橋前往珠江西岸，去年經港珠澳大橋入出內地的港澳居民超過992.7萬人次，佔出入境總客流近61%，創歷年來新高。

## 粵經營主體破1800萬戶 港澳企業快速增長15.5%

【香港商報訊】記者黃裕勇報道：廣東大力實施經營主體培育計劃，着力打造良好營商環境，各類經營主體發展指標持續向好。據最新統計，2023年，廣東省港澳投資企業、新登記經營主體、農村經營主體、製造業企業均實現快速增長。

記者昨日從廣東省市場監督管理局獲悉，截至2023年底，粵登記在冊經營主體突破1800萬戶，總量全國第一，其中企業突破780萬戶、個體工商戶突破1000萬戶。另外，廣東省港澳資法人企業達9.6萬戶，同比增長15.5%；新登記港澳資法人企業0.8萬戶，同比大幅增長64.4%。廣東外資企業總量同樣居全國第一，廣東省登記在冊外資企業19.9萬戶，佔全國四分之一，同比增長5.1%。

## 深圳地鐵單日客流達千萬

【香港商報訊】記者姚志東報道：2023年12月31日，深圳市軌道交通全網客流(含有軌電車)達到1017.34萬人次，年內第七次刷新客流紀錄，深圳成爲繼北京、上海、廣州之後，內地第四個躍過1000萬客流量級的城市。

假期從深圳地鐵集團了解到，「元旦」假期三天，深圳地鐵全網總客流量達2690萬人次，創下多項歷史客流新高。深鐵集團有關負責人介紹稱：「今年元旦假期，市民外出意願強烈，在遊玩、購物、探親、返鄉等多重客流的疊加影響下，深圳地鐵全線網不斷迎來客流高峰，並在節假日單日全網、單線、單站等多個客流維度接連創下新高。」

## 外交部發言人就中美建交45周年發表談話 各自的成功是彼此的機遇

【香港商報訊】中國外交部發言人昨日就中美建交45周年發表談話時表示，中美兩國各自的成功是彼此的機遇，雙方完全可以相互成就、共同繁榮。

發言人表示，2024年是中美建立外交關係45周年。1月1日，習近平主席和拜登總統互致賀信，祝賀兩國建交45周年。

發言人說，中美建交是兩國關係史和國際關係史上的大事件。45年來，中美關係歷經風雨，砥礪前行。兩國雙邊貿易額從1979年不足25億美元到2022年近7600億美元，雙向投資從近乎爲零到2600多億美元，友好省州和友好城市關係已達284對。中美

還在諸多國際地區熱點和全球性問題上開展了有益的合作。歷史證明，中美關係的發展不僅增進了兩國人民的福祉，也促進了世界的和平、穩定和發展。

發言人說，中國對美政策是一貫的、明確的，就是相互尊重、和平共處、合作共贏，這是從中美關係歷程中提煉出的經驗，也是中美兩個大國的正確相處之道，符合時代發展潮流和兩國共同利益。中美兩國各自的成功是彼此的機遇，雙方完全可以相互成就、共同繁榮。

發言人指出，中方致力於構建穩定、健康、可持

續的中美關係。習近平主席同拜登總統在舊金山會晤，在政治外交、經貿金融、人文交流、全球治理、軍事安全等領域達成了20多項共識和成果，開闢了面向未來的「舊金山願景」，爲中美關係發展指明了方向。中方願同美方一道，認真落實中美元首舊金山會晤達成的重要共識和成果，共同樹立正確認知、共同有效管控分歧、共同推進互利合作、共同承擔大國責任、共同促進人文交流，推動兩國關係朝着正確方向發展，造福兩國、惠及世界。

(據中新社消息)