

憧憬投資資金入場

發展商紛積極部署賣樓

【香港商報訊】發展商憧憬投資資金入場，紛紛積極部署賣樓，令樓市迎來「小陽春」。會德豐及港鐵(066)康城站上蓋項目日出康城第 XIIB 期 PARK SEASONS 開價，折實均價 14488 元。發展商指，定價屬「壓軸復活價」，並稱其為原價加推。首輪銷售設 A 組大手客，可買指定單位或 2 個至 6 個單位，短期內將公布銷售安排，有機會下星期首輪銷售。



黃光耀(右)表示，PARK SEASONS 1號價單共138伙，單位全屬上一期最受用家、投資大手客歡迎戶型。

林達民表示，項目大單位繼續採取「日日標」的標售策略。至於近期啟德區內創下的豪宅成交紀錄，林達民回應指，行家表現卓越，THE HENLEY 第一期 2021 年亦創下過 61888 元的呎價紀錄。紀錄被行家打破「無遺憾」，並認為「有機會重奪寶座」。林達民並表示，THE HENLEY 項目已屆現樓，買家可即買即住。

至於長實(1113)與港鐵(066)合作發展的黃竹坑站港島南岸第 3 期 Blue Coast 3B 期，將於明日次輪銷售開賣 184 伙，現累計收逾 1.3 萬票認購登記，以次輪開售的 184 伙計，超額約近 70 倍。

鷹君朗賢峯已收逾 3000 個查詢

另外，鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，朗賢峯(ONMANTIN)第 IIA 期及第 IIB 期樓書已同步上載到項目網站。項目至今已收到超過 3000 個查詢，銷售步伐已經進入直路，位於旺角朗豪坊的示範單位及售樓廠已經進行最後準備階段，預計最快下周開放示範單位。四房大單位方面，集團不排除會將標準 4 房 2 套以招標形式發售，意向價將會參考同區豪宅及鐵路盤最近成交，同類型單位平均成交呎價達 3 萬元以上。

統計處：3 月中小企營商氣氛進一步改善

【香港商報訊】政府統計處昨日發表 3 月份中小企業(中小企)業務狀況按月統計調查的結果。中小企業業務收益的現時動向指數從 2 月在收縮區域的 43.9 上升至 3 月的 45.5，而未來一個月(即 4 月)的業務收益展望動向指數為 48。按行業分析，不少統計調查涵蓋的行業的業務收益現時動向指數在 3 月較上月有不同程度的上升，特別是地產業(從 44.5 上升至 48.4)及進出口貿易業(從 43.8 上升至 47.4)。進出口貿易業新訂單的現時動向指數從 2 月的 43.8 上升至 3 月的 47.4，而未來一個月(即 4 月)的新訂單展望動向指數為 48.1。

本港整體就業情況見好轉

政府發言人表示，中小企的整體營商氣氛及其對未來一個月業務情況的預期於 3 月進一步改善，整體就業情況亦見好轉。發言人指出，雖然複雜的外圍環境在短期內仍會對營商氣氛有影響，但經濟繼續增長，以及預期金融狀況在年內稍後時間有所放鬆，應會帶來一些支持，政府會密切監察相關情況。據了解，「中小企業業務狀況按月統計調查」旨在於最短時間內就中小企的短期業務狀況提供快捷的參考。這項統計調查涵蓋的中小企是指就業人數少於 50 人的機構單位。受訪者在提供意見時已撇除季節性因素的影響。指數高於 50 表示業務情況普遍向好，低於 50 則表示情況恰恰相反。

中小企業業務收益現時動向指數

行業	2月	3月
批發業	42.7	40.0
零售業	41.8	41.8
進出口貿易業	43.8	47.4
飲食業	42.7	41.4
物流業	41.4	44.6
地產業	44.5	48.4
商用服務業	49.2	50.0
所有上列行業*	43.9	45.5

註*：數字為各行業數字的加權平均數

資料來源：政府統計處

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，PARK SEASONS 1 號價單共 138 伙，位於第 2A 座，包括 45 個一房、93 個兩房，全屬上一期最受用家、投資大手客歡迎戶型。該批單位實用面積 322 至 496 平方呎，折實售價 454.1 萬至 734.3 萬元，折實呎價 13969 元至 15096 元，折實均價 14488 元。日後加推單位將有 5% 至 10% 的加價空間。以折實金額計算，約有 45 個(33%)單位低於 500 萬元，全數單位低於 800 萬元。按定價計，首批單位市價約 9.3 億元，折實約 8.26 億元。

PARK SEASONS 料受投資客歡迎

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，PARK SEASONS 料受投資客歡迎，預計估客戶約三成，租金回報亦約有 3.5 厘至 4 厘。啟德的豪宅銷售戰持續升級，恒地(012)啟德 THE HENLEY 重啟啟銷，恒基物業代理營業(一)部總經理

首季新盤買賣 2732 宗 按季增六成

【香港商報訊】利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，本港樓市辣招全撤後，首季尾已初見成效，預期次季成交再倍升，樓市將重返高登記量年代。根據土地註冊處資料所得，今年第一季全港共錄得 2732 宗一手私宅買賣登記，較去年第四季的 1715 宗升近六成(59%)，為連跌兩季後回升，並創近三季高位，亦較去年同期的 2680 宗增 1.9%，反映樓市全面撤辣後，交投已初嘗甜頭，料次季更能全面反映旺勢來臨。今年首季涉及買賣登記金額 285.84 億元，按季增 37%，同樣連跌兩季後回升。若以每宗平均售價計算，今年首季為 1046.3 萬元，按季跌近 14%。

按樓盤分類，今年首季登記新盤中，以九龍區佔比最多，在十大新盤登記量排行榜中佔了 5 個席

首季一手私宅買賣登記宗數變動

地區	買賣合約登記宗數		
	首季	去年第四季	按季變動
港島	281	172	+63%
九龍	1242	531	+134%
新界	1209	1012	+19%
總計	2732	1715	+59%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

位。至於新界天水圍的 YOHO WEST 1 期錄得最多的 657 宗買賣登記，涉及登記總值 35.42 億元，平

均每宗成交價約 539 萬元。其次，長沙灣 BEL-GRAVIA PLACE 1 期也有 251 宗，排次位，涉及登記總值 13.13 億元，平均每宗成交價約為 523 萬元；而黃大仙薈鳴則錄 126 宗登記排第三位。

Q2 料挑戰 6000 宗

陳海潮指出，有見近期一手即市銷情持續理想，發展商在踏入次季後仍以貼市價積極推盤，不少大型項目將魚貫登場，因此相信 5、6 月份的一手登記可維持一定熱度，勢必進一步推高第二季的一手私宅買賣登記量。假設次季一手買賣登記量按月能處於平均 2000 宗的水平，則次季可共錄得 6000 宗登記，將較首季的 2732 宗急增 1.2 倍，屆時有力創下自 2019 年第三季以來的 20 個季度(即 5 年)新高。

高力料一線街舖租金看好

【香港商報訊】高力發表最新《2024 年市場季度》報告稱，香港商業物業及住宅市場氣氛回暖，但復蘇勢頭仍然較為緩慢。報告預測，在經濟復蘇及年內可能減息的前景下，一線街舖有望表現優異，租金料微升。不過，寫字樓租金持續面對不利因素，年內持續疲弱。

報告稱，2024 年 1 月至 2 月訪港旅客達 780 萬人次，相等於 2019 年同期的 63%，惟期內香港居民出境達到 1500 萬人次，已達 2019 年同期的水平，限制 2024 年首 2 個月零售業銷售額的按年增長只有 1.4%。整體一線街舖租金按季上升 1.8%。入境遊客顯著增長，推動尖沙咀區的商舖租金按季上升 2.6%，表現優於其他地區。

高力香港商舖服務主管吳凱寧說：「大型盛事及擴展個人遊計劃將吸引旅客重臨，令整體零售市場



高力看好今年商舖市況，但寫字樓市況仍需整固。

受惠。其他行業方面，港人外遊或會對餐飲業造成影響，但珠寶及健身行業前景仍然樂觀。預計市場

對核心區一線街舖的需求，特別是月租介乎 50 萬至 100 萬元的店舖，將在未來兩個季度持續暢旺。」

高力香港研究部主管李婉茵補充：「未來數季經濟復蘇和減息情況，以及港股及首次公開招股市場的表現，仍然是影響甲級寫字樓及商場市場前景的關鍵因素。」

甲廈首季租金按季下跌 2.5%

寫字樓方面，報告指出，今年首季香港整體甲級寫字樓租金按季下跌 2.5%，當中，中環/金鐘地區租金按季下跌 2.6%。企業租賃策略優化成本為重要目標，多家律師事務所和銀行趁機優化或重組位於核心商業區內的辦公空間。高力預料，新增寫字樓供應量持續大於需求，今年寫字樓空置率料將繼續上升，整體租金於年內將進一步下跌約 6%。

港數碼詐騙交易比率 高全球 32%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：信貸分析機構環聯公布最新詐騙狀況報告顯示，去年香港的所有數碼交易中，有 6.6% 屬可疑詐騙交易，比率遠比同類的全球可疑數碼詐騙交易比率(5%)高出 32%。環聯亞太區首席產品官殷虹表示，隨着全球發生數據洩露，以及深偽技術(Deepfakes)等先進科技出現，騙徒正積極利用相關漏洞。

報告指，零售、金融服務和旅遊及休閒業為香港可疑數碼詐騙交易比率最高的三大行業。期內，零售業在所有源自香港的數碼交易中出現最多可疑詐騙，比率達 8.4%，但較 2022 年已下跌 28%；其次為金融服務業和旅遊及休閒業，兩者在 2023 年的可疑數碼詐騙交易比率均為 7.8%。在報告所列的所有行業中，金融服務業的可疑數碼詐騙交易比率增幅最大，較 2022 年大增 190%。

金融服務業詐騙交易大增

至於最常遇到的詐騙手法，報告指，受訪者表示，曾成為數碼詐騙目標的受訪者當中，網絡「釣魚」(Phishing，即透過詐騙電郵、網站、社交帖文及二維碼等盜取資料)是香港和全球消費者最常遇到的詐騙手法。

至於騙徒的詐騙手法，報告指，去年源自香港的數碼交易中，11.1% 與登入帳戶相關的交易屬可疑數碼詐騙；其次為與建立帳戶相關的交易，包括註冊帳戶、首次登記及貸款申請等，可疑數碼詐騙交易比率達 4.9%。

浙商銀行料非利息收入佔比續升

【香港商報訊】記者木子報道：浙商銀行(2016)去年多賺 10.5%，純利 150.48 億元(人民幣，下同)，其中非利息收入佔了營收增八成。管理層表示，未來會繼續推行「經濟周期弱敏感戰略」，預料今年非利息收入佔比會繼續上升，息差會控制在合適水平，整體業績保持穩中有升的態勢，未來分紅不低於 30%。

浙商銀行去年營業收入 637.04 億元，增長 4.29%，純利 150.48 億元，上漲 10.5%。資產總額 31438.79 億元，在一眾股份制銀行當中表現出色。行長張榮森表示，銀行要選擇能夠穿越周期的業務、客戶、業態和專案，讓資產的波動性降到最低、安全性提升到最高，未來「經濟周期弱敏感」資產要佔到 50%，甚至 70%。雖然收益可能會稍微低一點，但不良率、損失率會很低，會對銀行的經收起到重大支撐。

銀行業息差整體下行，浙商銀行去年淨息差 2.01%，跌幅要較同業低，行長助理侯波表示，2004 年銀行業息差還會進一步收窄，該行也可能延續這個趨勢，會繼續實施「經濟周期弱敏感」戰略，有信心將該行息差水平控制在合適水平。

非息增長佔去年營收增長 80%

應對挑戰，浙商銀行的非利息業務表現甚佳，去年非息淨收入上升 15.35% 至 161.76 億元，佔營收比增加 2.43 個百分點至 25.39%。副行長駱峰坦言，非息增長佔該行去年營收增長 80%，即大部分



張榮森(左二)表示，會把「經濟周期弱敏感」資產作「壓艙石」，支撐業績增長。

增長來自非息業務，預期今年非息佔營收比會繼續穩中有升。

浙商銀行去年派息比率為 31.98%，較 2022 年的 37% 低，駱峰解釋，是因為 2021 年沒有派息，所以 2022 提高分紅，該行分紅比率超出同行，在未來比較長的時間內，非常有信心現金分紅不低於 30%。

外間關注內房對中小型銀行的影響，浙商銀行行長助理潘華楓表示，房地產仍有風險，但該行會響應國家新策，為資產較好的「白名單」項目融資，會審慎評估風險。目前已為第一批 30 個項目，新發放貸款超 30 億元、新批復授信超 100 億元。項目來自 29 家機構，主要在經濟發達地區的一、二線城市，有合理銷售前景。

金管局辦 CBDC 與支付系統會議

【香港商報訊】記者蘇尚報道：香港金管局、香港貨幣及金融研究中心及香港科技大學昨日成功合辦央行數碼貨幣(CBDC)和支付系統國際會議，吸引超過 100 名來自各國中央銀行、國際機構、學術界、金融機構和金融科技公司代表參與。會議由金管局總裁余偉文及國際貨幣基金組織貨幣與資本市場部副主任何東的主題演講揭開序幕。普林斯頓大學 Edward S. Sanford 經濟學教授及 Bendheim 金融中心主任 Markus Brunnermeier 亦為下午的會議發表主題演講。

吸引逾 100 名各國代表參與

在政策性專題討論和學術簡報環節中，來自各國央行、國際機構和學術界的講者分享了他們對 CBDC 和數碼支付最新發展的看法。探討的議題包括 CBDC 在執行貨幣政策中的重要性、私營和公營發行貨幣的並存及兩者在互通性、功能和應用方面的互動，及數碼貨幣對未來金融環境的影響。

余偉文表示，是次會議是一個寶貴的機會去匯集專家見解，共譜未來貨幣的願景，並與主要持份者共同為金融創新奠定堅實基礎。作為監管機構，金管局將繼續保持開放、積極和審慎態度，保持香港作為領先金融中心的地位。



余偉文與一眾會議參加者分享對 CBDC 和數碼支付的最新看法。

全球智慧城市排名 香港位列 20

【香港商報訊】記者蘇尚報道：瑞士洛桑國際管理發展學院(IMD)近日發表最新智慧城市指數，香港在全球 142 個城市中排名第 20 位，較去年下跌一位，亞洲地區排第六位。

報告研究 142 個城市，瑞士蘇黎世連續第 5 次在該指數中排名第一，挪威奧斯陸排名第二，澳洲坎培拉排名第三，瑞士日內瓦排名第四。至於新加坡則在全球排名第五，亞洲地區位列第一。

報告指出，香港在多個關鍵領域中的卓越表現，包括(1)優良的回收服務；(2)能夠滿足最貧困地區的基本衛生設施需求；(3)優良的醫療服務；在受訪者最關注的最迫切優先事項中，以下三個關鍵領域得到了強調：(1)負擔得起的住房；(2)醫療服務；(3)充分就業。

今年北美城市排位波動較大，IMD 稱，去年大多數美國城市的指數都有所上升，但今年卻有所下降。華盛頓特區和丹佛下降了 12 位，洛杉磯下降了 11 位。與此同時，三藩市下降了 9 位，紐約市下降了 7 位，芝加哥下降了 4 位。