

政府減辣新政刺激換樓鏈 細價新盤掀成交熱潮

【香港商報訊】記者王丹丹報道：自2月底財政預算案公布將400萬元樓價以下物業印花稅降至100元以來，這項被市場稱為「減辣」的新政策已實施滿月。業內人士指，新政令新盤市場交投升溫，特別是在細價新盤市場掀起一波成交熱潮，刺激樓市啟動換樓鏈。

新盤成交量按月倍增

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新政策配合港股持續攀升帶來的財富效應，帶動樓市氛圍，發展商順勢推盤，令一手市場呈現「價量齊升」旺市格局。

據美聯物業研究中心綜合市場消息，新政實施後27日（2月26日至3月24日），全港新盤成交量達2194宗，較新政前27日（1月30日至2月25日）的1108宗激增98%，近乎翻倍。至於成交金額亦由發表前27日的93.9億元，躍升至發表後27日的153.5億元，增幅達63.5%，充分展現新政收立竿見影之效。

若以不同金額劃分，財案發表後27日，一手成交量超過一半為逾400萬至600萬元，共錄1121宗，佔約51.1%；至於最受市場關注的400萬元或以下一手樓成交，財案發表後27日錄得399宗，佔比約18%，按月急升逾六成。這種結構性變化，凸顯新政精準成功地刺激了市場最敏感的中細價樓板塊。

由於上月推出的全新盤以中細價為主，導致月內平均每宗金額僅約685萬元，比2月全月平均約842萬元跌近兩成，並創自2022年8月後首次跌穿700萬元，創31個月（逾2年半）新低；若以過去十年計算，僅有3個月平均一手金額曾跌穿700萬元，除上個月及22年8月外，另一次是2015年9月。

不少新盤首輪即日沽清

發展商加快推盤，不少新盤首輪銷售即日沽清。3



月一手成交量最多的3個項目，亦是月內推出的全新盤，新地（016）天水圍YOHO WEST PARKSIDE以約20億元的銷售成績位列第一、恒地（012）九龍城南首及大埔上然第一期分別名列二、三位。當中，YOHO WEST PARKSIDE與南首成交個案中，600萬元或以下成交分別佔約74%及約77%，而上然第一期更約86%屬600萬元或以下成交。

上月震動本港政商界的大事莫過於「四叔」李

兆基離世的消息。「四叔」離世會不會為恒地地產經營帶來變數？布少明認為，「四叔」多年前已交棒，相信對恒地整體起樓進度、賣樓運作都沒有影響。而且，恒地品牌一向為內地客所推崇。

股市亢奮 老牌家族掃豪宅

近期，本地老牌家族成員再度出擊尋覓豪宅項目。至於是否受到老一輩富豪離世、促進富二代購買意欲，美聯物業住宅部行政總裁布少明給出否定答案。他透露，傳統家族本就擁有不止一間豪宅，近來尋覓心頭好，是因股市上升；而且，該批老牌家族已兩三年未有購買豪宅，如今看好未來市場，故出動搜尋豪宅。

「四叔」女婿買入歷史建築

「四叔」李兆基訃告公布前夕，其女婿鄭啓文大手掃入Jessville Manor。此豪宅由已故香港前首席法官楊鐵樞爵士岳父譚雅士家族持有，位於港島薄扶林道128號。3月17日單日沽出4伙，吸金逾1.1億元。

鄭啓文的妻子是「四叔」二女李佩玲。他表示，香港住宅市場價值長時間被低估，作為一個國際城市，相信有很大升值空間，非常榮幸有機會擁有和保育香港這座享負盛名的歷史建築。

萊坊執行董事及大中華區私人客戶主管麥子興表示，Jessville Manor擁有獨特的建築和歷史，是一件極具珍藏價值的資產。萊坊大中華區投資部主管胡孝直指出，港府取消了三種印花稅，再加上長遠息口回落，撇辣短期內可帶動樓市氣氛。而本港豪宅供應有限，但需求強勁，預計豪宅市場銷售成交量將會逐漸回升。至於供應稀缺的超級豪宅，仍對投資者具有巨大吸引力，預料部分物業成交呎價或會再次挑戰高峰。

每日淨賺10億 「三桶油」豪派息

【香港商報訊】記者里行報道：中石油、中石化、中海油等「三桶油」昨天逆市上漲，這與其近日公布的年報不無關係。三家公司已於近日全部披露2024年業績。從其年報看到，三家公司均實現盈利，且在分紅上步調一致，全部執行分紅。

中石油派息水平創歷史新高

年報顯示，中石油董事會建議派發2024年末期股息每股0.25元（人民幣，下同）（含適用稅項），全年股息每股0.47元（含適用稅項），派息率52.2%，總派息額約860.2億元。記者查看其歷次分紅紀錄發現，本次派息已創出自上市以來單次分紅新高，同時，其全年每股股息也創出歷史同期最高水平。

中海油董事會建議派發每股0.66港元的末期股息，股息總額為313.7億港元，連同已派發的中期股息，2024年度公司總派息額665.42億港元，佔2024年度合併報表歸屬於上市公司普通股股東淨利潤的約44.7%，全年股息1.4港元/股，按年增長12%。

「三桶油」中，派息比率最高的當數最先發布年報的中石化，該公司預計2024年全年派發現金股利每股0.286元（含稅），與回購金額合併計算後現金分紅總金額368.78億元，年度利潤分派比例達到

73.3%。此外，中國石化還首次制定市值管理制度。在營收和淨利雙降的情況下，中石化派息水平超出市場預期。

「三桶油」大方分紅基於盈利基礎，實現歸屬於母公司股東淨利潤中石油達到1646.8億元，中石化達503.13億元，中海油1379.36億元。「三桶油」2024年合計實現淨利潤3529億元，折合每日淨賺近10億元。

分紅大戶由來已久

據同花順金融中心統計，中石油自上市以來累計分紅34次，累計分紅金額為7892.60億元，其中A股分紅6982.73億元，港股分紅909.87億元。中石化自上市以來累計分紅46次，累計分紅金額為5999.52億元，其中A股分紅4762.76億元，港股分紅1236.76億元。中海油自上市以來累計分紅17次。

從年報記者發現「三桶油」均持續推進油氣增儲上產，加快天然氣產業發展。中石油全年油氣當量產量515.35百萬桶，同比增長2.2%。中海油產量連續多年刷新歷史紀錄，2024年實現油氣淨產量726.8百萬桶油當量，同比增長7.2%。中石化境內原油產量同比增長0.9%，天然氣產量同比增長4.7%，天然氣全產業鏈盈利創歷史新高，境內油氣儲量替代率達144%。

中海外去年盈利156億 今年新機遇更多

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中國海外(688)昨天公布截至去年年底止全年業績，期內錄得股東應佔盈利156.36億元（人民幣，下同），按年下跌38.95%。每股盈利1.43元。集團派末期息每股30港仙，按年減少33.33%，連同中期息30港仙，全年合共派息60港仙；中海外最新報13.86元，即現價股息比約4.32%。

期內集團錄得收入1851.54億元，按年減少8.58%。集團系列公司實現合約物業銷售額3106.9億元，增長0.3%，相應銷售面積為1149萬平方米，下降14%。

現價股息比約4.32%

期內集團在內地12個城市新增22幅土地，新增土地儲備總建築面積為416萬平方米，權益建築面積為389萬平方米，總

萬科去年營收超3400億 高質量交房逾18萬套

【香港商報訊】據讀特APP報道，萬科昨天發布2024年年報。年報顯示，去年實現營收超3400億元，瘦身健體取得明顯成效，大宗交易規模行業第一，綜合住區實現銷售面積行業第一，完成超18萬套房屋高質量交付，長租業務規模、效率、納保量三項行業第一。此外，經營服務業務穩健增長，在業內率先實現多賽道REITs突破。

今年首季公開債均已兌付

特別是，今年初以來，萬科在多方積極支持下，迎來改革發展重大轉機。管理團隊得到調整充實公司經營保持穩定，多方面業務取得積極進展：累計獲批白名單項目79個，同時在不影響「保交房」前提下，有效解活部分預售監管資金，償債工作有序推進，2025年一季度到期公開債均已完成兌付。

今年年初，為應對流動性風險和經營挑戰，萬科調整充實了管理團隊，並獲得了大股東深鐵集團，以及廣東省、深圳市有關部門、金融機構等多方支持。

2024年以來，大股東深鐵集團已通過大宗交易、REITs認購、股東借款等多種方式對萬科予以支持。深鐵先後認購中金印力公募REIT、受讓萬科深圳灣超級總部基地地塊、受讓萬科所持有的紅樹灣物業開發項目49%投資收益權。截至目前，深鐵已合計向萬科提供70億元股東借款用於歸還公開市場債券。

年報顯示，2024年萬科淨利潤出現虧損，主要是對部分項目計提存貨跌價準備，部分其他應收帳款需要計提減值，非主業財務投資基於成本法核算出現一定虧損以及部分大宗資產交易和股權交易價格低於帳面值。

去年住區業務銷售超2400億元

作為佔比最高的基本盤業務，2024年萬科綜合住區業務銷售超過2400億元，銷售面積行業第一，高質量交付超過18萬套，產品力全面提升。

租購並舉大潮之下，萬科長租公寓擴大領先「身位」，業務規模、效率、納保量三項關鍵指標全行業第一。有關數據顯示，對萬科長租業務，客戶滿意度長期保持95%以上，老客戶續租率約60%，服務品質獲超5000家企業客戶認可，其中不乏騰訊、比亞迪、大疆等知名企業。值得一提的是，萬科長租業務還率先探索出「存量盤活」發展模式，2024年通過「由售轉租」盤活內外部存量房源近1.5萬間，其中盤活萬科旗下房源近7000間。

廣汽國際冀今年 在港售2000部電動車

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：廣汽國際昨天公布推出新硬派智駕多功能汽車(SUV)—AION V。該公司汽車銷售服務副總經理王順勝表示，目標於今年在港銷售電動車2000部，又指將於今年下半年及明年繼續在港推出新車款。

廣汽國際新推出的AION V新硬派智駕SUV方面，其中Premium版本每部售價21.8萬港元，早鳥價為20.8萬港元；Luxury版本每部售價23.8萬元，早鳥價22.8萬元。是次AION V新硬派智駕SUV合共限量發售99部。

王順勝表示，是次推出的款式性價比高，售價屬中等水平，之後不會加價。至於配套設施方面，他稱，將於今年開始在香港的商場、公共設施、停車場及加油站安裝充電樁，預料至2028年，其在港的充電樁數目將增至1000台。

海外擴張計劃方面，王順勝預料，及至2027年，廣汽集團(2238)在海外汽車銷售目標增至50萬部。他又指，目前集團已在75個國家和地區進駐工場，目標是於2027年增至100個經濟體。

另外，廣汽國際繼泰國及馬來西亞已設有組裝廠房後，王順勝指，印尼廠房亦將於今年5月投產。雖然緬甸上周五發生大地震，但他表示，集團在泰國及馬來西亞廠房的運作正常，未有受是次地震影響。

華泰證券賺153.51億 A股IPO承銷行內第二

【香港商報訊】記者韓商報道：華泰證券(6886)公布2024年業績，期內收入542.85億元（人民幣，下同），利潤153.51億元。每10股派息3.7元（含稅），2024年累計分紅46.94億元。

2012年至2024年末，華泰證券累計服務科技創新企業超過270家，總市值約9.47萬億元。公司聚焦企業全生命周期需求，構建覆蓋TMT、大健康、高端製造等核心產業的金融服務體系，提供IPO、併購重組、資產證券化等一體化解決方案。2024年，華泰證券股權主承銷規模549億元，其中A股IPO主承銷規模85.38億元，排名行業第二，科創板、創業板IPO主承銷規模均躋身行業第一；全品種債券主承銷規模12960億元，排名行業第三；公司擔任獨立財務顧問的審核類重組項目首次披露數和獲監管受理數均位列行業第一。私募股權投資領域新增投資項目中，國家級專精特新小巨人企業與專精特新中小企業的數量超過10家。

2024年華泰證券港股IPO保薦家數位列行業第三、保薦承銷規模位列中資券商第三，獲頒港交所「2024年最活躍莊家——人民幣櫃檯」獎項。華泰證券並積極拓展國際業務布局。2024年，華泰金控（香港）登記為東京PRO-BOND市場主承銷商；華泰證券（美國）新獲美國納斯達克證券交易所有限承銷會員資格；華泰國際旗下子公司以中資券商身份，於越南證券市場監管機構成功獲批證券交易代碼。