

港商時評

北部都會區是香港未來發展重大引擎，故在新一份財政預算案重點着墨。財政司司長陳茂波昨表示，目前正加快對北部都會區的投資，因為如果加快基礎建設，有助盡快落戶一眾商業元素，帶來稅收、就業、生產總值等的貢獻。創新思維，加速發展，讓北都早日發展起來，並繼而早日帶來成果，乃接下來頭等要務。

北都發展之所以重要，因為是香港經濟民生加大發展的重要載體。一方面過去有日，香港經濟不夠多元，過度側重金融方面；創科乃世所公認的新時代最具潛力產業，香港既不能缺席，而北都的河套創科區和新田科技城等，正好作為踏板對接國家特別是大灣區的創科發展，形成「南金融、北創科」的雙核心布局，而不能忽視的是，北都還有大學城及醫學院等，既有利於香港教育、醫療產業的發展，也與創科產業形成協同效應。另一方面過去又曰，香港住屋存在貴、細、擠的老大難題，除港九外宜另外開發土地以增房屋供應；隨着北都發展不斷推進，昨公布的下年度賣地計劃共推9幅住宅地，當中3幅便處於北都的洪水橋/廈村新發展區，而未來5年準備好的私人房屋土地供應，共9.8萬個單位裏更有逾半來自北都，加上北都的教育、醫療發展絕對也可惠及民生，以至創科產業亦然。可以看到，北都有利於香港經濟民生發展擴容，也是朝向更高質量發展的突破點。

新財案對北都發展不僅着墨不少，且不乏創新思維予以推動。其中一大挑戰，乃是理順過程中的資金周轉；畢竟北都的經濟民生效益龐大，但這個大規模發展計劃前期始終牽涉龐大投資，多少會為庫房帶來壓力，有必要透過其他工具籌集資金。為此，繼去年預算案提出發行債券以外，今年再進一步創新政策，既提出從外匯基金轉撥1500億元到基本工程儲備基金，又提出公私協作推動發展商聯同創科企業向政府提出三方合作發展方案，均有助解決北都發展的融資所需，同時又不會損害香港金融體系及公共財政的穩健性。由於轉撥所涉只是外匯基金去年投資收入的一半，因此並沒動搖原來逾4.1萬億元的總資產，加上發債以息較低的短債為主，日後一半發債並作再融資用，中期預測內政府債務不會超過GDP的20%，故觀乎市場及評級機構均沒對此財務安排有負面反應，反映專業意見認同上述創新手法。配合去年行政長官於施政報告提出成立並親任主席的北部都會區發展委員會，及訂立北都專屬法例來簡化程序、引入片區開發和原址換地等多元開發模式等，皆見當局積極創新政策來玉成北都美事。

北都發展愈快，不僅愈快產出成果，所帶來效益亦愈大。經濟民生發展從來不等人，像土地房屋供應愈早到，則廣大市民自然愈早受惠，何況創科發展一日千里，加快發展便可搶佔先機及頭啖湯，譬如爭取科企落戶香港而非別的地方，甚而一條龍式在港上市而非別的地方，以及爭取海內外人才隨新增就業及發展機會來港。總之，北都發展絕非不做不做的問題，而是如何做好及如何提速的問題——新一份預算案透過創新思維，為北都的加快發展再推一把，期望相關發展能夠大步提速，好使香港早日收穫發展果實。

香港商報評論員 李明生

IPO熱新春再升溫 5股節後掛牌

字節跳動傳分拆懂車帝來港上市

【香港商報訊】記者韓商報道：排隊等上市，如今已成香港新股市場的真實寫照。今年以來已有24隻新股上市，集資額逾870億元；港交所更稱，目前有488家企業正排隊IPO。春節過後近期將有5隻新股掛牌，預計這股IPO熱潮還將持續下去。

上述即將掛牌的新股中，4隻正在招股，分別是：內地循環包裝服務提供商優樂賽共享（2649），擬發行超過2000萬股H股，招股價每股介乎11元至14元，每手500股，一手入場費約7070元。內地微型驅動系統製造商兆威機電（2692），打算發行超過2670萬股H股，最高招股價每股73.68元，每手100股，一手入場費約7442元。內地工業機器人公司埃斯頓（2715），擬發行9678萬股H股，招股價每股介乎15.36元至17元，每手200股，一手入場費約3434元。上述三股均於3月4日截止招股，預計3月9日上市。

第四隻則是內地無線通訊模組及解決方案提供商美格智能（3269），計劃發行3500萬股H股，最高招股價每股28.86元，每手100股，一手入場費約2915元。3月5日截止招股，預計3月10日上市。

第五隻新股則是介紹上市的嵐圖汽車（7489），預計於3月19日上市。該公司是東風汽車集團旗下主打高端的電動車品牌。

懂車帝或成字節跳動首家上市公司

另據外電報道，內地科網巨頭字節跳動正部署分拆旗下汽車信息和交易平台懂車帝，安排今年在港招股上市（IPO），集資10億至15億美元（約78億至117億港元），有望成為字節跳動系首家上市公司。

字節跳動（ByteDance）是當今全球少數尚未上市的超級獨角獸科網巨企，市值估值媲美全球首富馬斯克旗下的Space X。懂車帝是字



春節過後將有5隻新股上市，本港IPO熱潮有望持續。資料圖片

節跳動旗下核心的汽車內容與服務平台，前身是「今日頭條」的汽車頻道，於2017年上線並發展為獨立APP。懂車帝依託字節跳動的流量優勢，致力於成為一站式汽車交易與信息服務平台，2023年底開始分拆獨立運作，懂車帝主要競爭對手包括汽車之家和易車。2024年懂車帝一度曾傳其融資約6億美元，估值接近30億美元，投資者包括General Atlantic、紅杉中國、KKR & Co.和高榕創投。

先正達擬Q2來港籌780億元

此外，外電報道又稱，中國中化旗下的農藥化工巨擘先正達集團，計劃今年第二季來港上市，集資最多100億美元（780億港元），可能成為過去7年來香港最大型的新股IPO。

另外，昨日是2月最後一個交易日，港股反覆向上，恒指高開高走，收報26630點，全日升249點，重上50天線之上，大市總成交2884.2億元。恒指全周累升217點或0.82%；全月則跌756點或2.76%。

近5年以來CCL首次連升5周

【香港商報訊】記者韓商報道：反映二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報149.41點，按周輕微上升0.01%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，撇除上周因新春假期指數暫停，CCL連升5周共3.30%，為2021年5月底以來近5年首見，反映今年新春節期旺市提前出現，樓價升勢持續。新春後樓市氣氛暢旺，二手成交活躍，多個新盤部署開售，加上部分貨尾提價，相信樓價將再向上突破。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報150.66點，按周升0.14%。CCL（中小型單位）報149.34點，按周升0.03%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊升5周，分別累升3.46%及3.23%。CCL（大型單位）報149.73點，按周跌0.10%，終止2周連升。

中原集團創辦人施永青昨在新春團拜中表示，踏入新一年，樓市復蘇速度比預期快，預計上半年大部分屋苑升幅可達15%，全年樓價升

幅或接近20%。

施永青料今年樓價升近20%

施永青指出，目前香港社會結構仍難以脫離房地產支柱，市民仍相信藏富於樓的概念，希望未來創科能夠帶來更大經濟貢獻，相信今次樓市升浪數以年計。地價方面，他認為未來地價升幅相對樓價更快，預期政府今年計劃推售的9幅地皮可順利售出，而且售價可高於市場估值。

對於今次預算案對於樓市着墨不多，施永青回應稱，政府對上兩份財案推出撤辣等扶持樓市的措施，惟今年不但無出手扶持，反而調高億元豪宅印花稅，對樓市有一定的壓抑作用。他分析指，政府此做法可見其取態，即是認為住宅市場已穩健，無需額外扶持。

港1月出口按年升幅加快至33.8%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：政府統計處昨公布，1月份本港整體出口和進口貨值均錄得按年升幅。繼去年12月份出口錄得26.1%升幅後，今年1月份商品整體出口貨值為5206億元，按年升33.8%，高於市場預期升23.8%。同時，繼去年12月份進口錄得30.6%的升幅後，1月份商品進口貨值為5347億元，按年升38.1%，亦高於市場預期升24.9%。1月份錄得有形貿易逆差141億元，相等於商品進口貨值的2.6%。

政府發言人表示，商品出口貨值在1月錄得顯著升幅，按年急升33.8%。對大多數市場和主要商品類別的出口均明顯上升。雖然去年農曆新年較早來臨令比較基數較低，推高了今年的按年比較，但基本增長勢頭依然強勁。

展望未來，發言人稱，香港的商品貿易表現會受惠於環球經濟持續的溫和擴張，以及全球對人工智能相關電子產品的強勁需求。與此同時，政府會繼續對外圍環境的貿易政策演變保持警覺。

食正「一換一」尾班車 比亞迪香港單日勁銷800輛

【香港商報訊】記者韓商報道：新一份財政預算案公布，鼓勵放棄汽油車轉買電動私家車的「一換一」首次登記稅寬減計劃，將於今年3月31日後正式結束。比亞迪（1211）食正今次「一換一」尾班車甜頭，在預算案公布當天在港便創出單日勁銷800輛的紀錄。

香港購車及養車成本是全世界第二貴，僅次於新加坡。香港政府一向鼓勵市民使用公共交通，減少自己駕駛私人車，故市民要購買汽車時，須要繳交一筆十分昂貴的首次登記稅。稅率按汽車應課稅價值（車價）分階梯計算，越貴的車稅率越高，最高

可達132%。

至於香港原有的「一換一」稅務優惠，條件是需要將舊的燃油私家車（或舊電動私家車）報廢，並註銷登記，並購買全新的電動私家車，能獲得的稅務優惠首次登記稅寬減額最高達17.25萬元。

比亞迪反應迅速，宣布因應市場需求及政策最後限期，特別為香港市場預留充足現貨，並特設「綠色出行購車特別專線」，以極速售前服務協助市民趕及優惠期限，今次錄得單日獲獲逾800輛電動車訂單的佳績，反映市民對綠色出行的迫切需求。

Jobsdb調查：僅47%受訪打工仔感快樂

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：求職招聘平台Jobsdb by SEEK昨公布《職場幸福指數》調查報告，共訪問了1020名香港在職人士。結果顯示，僅47%受訪者表示在工作中感到快樂，表示工作不快樂的受訪

者則佔14%。調查同時發現，感到快樂的員工的工作動力是不快樂者的5倍，同時亦較少考慮轉工。

其中，Z世代（18至29歲）與千禧世代同樣面臨較高的工作倦怠感（48%），同時他們的轉工意欲亦冠絕所有世代，分別達到48%及54%之高。相反，嬰兒潮世代轉工意欲最低，展現出最高的穩定性，而X世代（45至59歲）倦怠感則為各世代中最低。

Jobsdb by SEEK香港區董事總經理李政勳建議，僱主應讓員工日常工作與企業使命直接連結，並確保其崗位能匹配他們的技能與熱誠；同時應建立開放的溝通機制和具激勵性的職場文化，積極應對員工的倦怠感。

另外，人工智能（AI）的普及應用亦影響打工仔的職場感受。調查發現，若企業加大AI投資，有40%受訪者會感到自己較容易被取代，當中有57%擔心自身技能或會過時。然而，調查亦顯示香港打工仔面對AI浪潮表現積極，半數受訪者表示正學習在工作中使用AI工具，三分之一更已參與AI相關課程或培訓，主動裝備自己以迎接未來機遇。

新世界虧損按年大幅收窄44%

【香港商報訊】記者鍾俠報道：新世界發展（017）上半年度虧損收窄至37.3億元，按年收窄44%，執行董事兼行政總裁黃少媚於線上會議表示，這主要與集團為部分發展業務及投資物業作出非現金撥備所致，若撇除相關撥備，期內錄得股東應佔溢利。

減債有進展 業務穩定下來

黃少媚重申，自2024年上任以來提出七招減債，集團以非常務實的方式改善營運及財務狀況，減債有進展，業務亦已穩定下來，未來會繼續提升收益及減少支出，嚴格管理開支，繼續穩中求進，尋求新增長點，有信心待市況好轉後，財務狀況可以改善。

新世界發展首席財務總監兼聯席公司秘書劉富指出，總債務約1443億元，於2026財年上半年減少約17億元，淨債務約為1227億元，增加約26億元，主要因為2026年度內，即使買樓客戶選用即供比例較高，但付款期亦有120至180天，所以料要在半年度才收到款項，而與其他發展商合作發



黃少媚（左二）表示，集團減債有進展，業務亦已穩定下來，未來會繼續提升收益及減少支出。

展的項目，則要等待分派到上市公司。

對於減債進展，劉富強調，任何有關債務管理工作由公司整體利益及財務穩健出發，暫未有其他債券交換暫無計劃，集團會繼續全年推進項目銷售，加快資金回籠，在不影響現金流的情況下，以減低整體債務為首要目標。

新世界發展昨公布半年業績，期內股東應佔虧損37.3億元，虧損按年收窄44%，每股虧損為1.48元，不派中期息。

信置半年少賺15.8%派息15仙

【香港商報訊】記者鍾俠報道：信和置業（083）昨公布截至去年12月底中期業績，股東應佔基礎溢利為22.2億元，按年跌0.9%；股東應佔溢利按年跌15.8%至15.33億元，中期息每股派15仙。

公司又指出期內應佔物業銷售收入為69.12億元，按年增加182.4%。於去年7月1日至今年2月13日期間，共售出2325個單位，主要受惠於市場對凱柏

峰、柏瓏III及柏景峰推出的單位反應理想。

母企尖置中期基礎溢利13億

至於信和母公司尖沙咀置業（247），期內股東應佔溢利為9.05億元，按年減少13.23%，股東應佔基礎溢利為13.02億元，按年增加1.5%，中期息15仙。此外信和旗下信和酒店（1221）股東應佔溢利為5190萬元，按年增加19.3%，派中期息1.5仙。

新世界馬年頭炮 臻玥提供64伙

【香港商報訊】記者鍾俠報道：新世界發展（017）旗下馬年頭炮新盤尖沙咀臻玥昨日上載售樓說明書。該盤提供64伙，包括62伙標準單位及兩伙連平台特色戶，全屬開放式及一房單位。開放式單位實用面積201至213平方呎，一房單位255至266平方呎。項目自昨命名後市場反應非常熱烈，接獲大量查詢，當中不乏資深投資者和頻繁穿梭香港及內地的港漂專才，收租回報看高一線。

恒地首匯預計下月發售

另外，恒地（012）發展的紅灣首匯蓄勢推售，恒

基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民指出，首匯預計下周上載樓書，很大機會下月發售。

林達民指出，除首匯，該部今年有機會推出土灣灣壹沐2期（約410伙）、油麻地廟街重建項目（約48伙）及古洞北項目（約682伙）和必嘉坊第6期（約200伙）。紅灣必嘉坊，迎匯過去有單位轉租，當中約70至80伙的租約預計今年及明年到期，該部部署把相關單位交吉出售。

林達民表示，該部今年截至2月26日售出約240伙，套現逾40億元，當中必嘉坊系列已推出共4期，由開售至今共售出約1340伙，套現約70億元。

