首季一手銷售不足千宗 按年大跌75%

16新盤來季出擊 涉3800伙排隊上架

重整旗鼓

第五波疫情重創本港經濟，過去四波疫情中能夠屹立不倒的樓市，於首季也顯頹勢。綜合市場消息及一手成交紀錄冊資料，本月一手成交截至昨日錄逾140宗，較二月稍略回升，惟全季成交僅950宗，9年以來最差。展望下季有16個新盤可望登場，隨着疫情從高峰回落，近日樓市交投回復生氣，發展商重啟推盤活動，預料來季交投望可達4000宗或以上。

大公報記者 梁穎賢

近日樓市交投恢復動力，新盤市場於過去兩日各單日售逾10伙，是月內罕見單日錄雙位數格局，帶動本月截至昨日新盤錄逾140宗成交，包括五礦地產旗下油塘蔚藍東岸錄得調整價單後首宗成交，料全月埋單或約150宗，較上月約120宗略為回勇，惟仍屬低位。在首季僅3個全新盤包括益兆等的旺角雋薈、恒地(00012)長沙灣映築，以及遠展(00035)沙田畢架．金峰應市，全季由貨尾盤成銷情擔當，1月到3月成交宗數為690、120及140宗共950宗，未曾破千宗，是一手住宅新例實施後9年最差的首季，較去年同期劇插75%。

會地啟德盤擬搶閘

首季新盤市場飽受疫情摧殘，表現失色無可避免。展望來季新盤表現，綜觀近日疫情呈現漸由高峰回落跡象，發展商已做好準備，隨着政府下月分階段放寬社交距離措施，積極重啟新盤推售攻勢。據《大公報》統計，來季最少16個新盤涉逾3800伙登場，單位種類及戶型多元化，除大眾化的屋苑式新盤外，亦不乏主力招標發售的豪宅物業。

當中最有機會打開疫情後序幕的新盤，相信是首季賣樓吸金17億元的會地旗下啟德MONACO MARINE，該盤早於去年底已取得預售樓花同意書，惟受第五波疫情影響，開賣日期一改再改。上周預告該盤有望下月登場，詳情取決於疫情發展。至於同系的藍田KOKO HILLS，料將緊隨其後季內出擊。

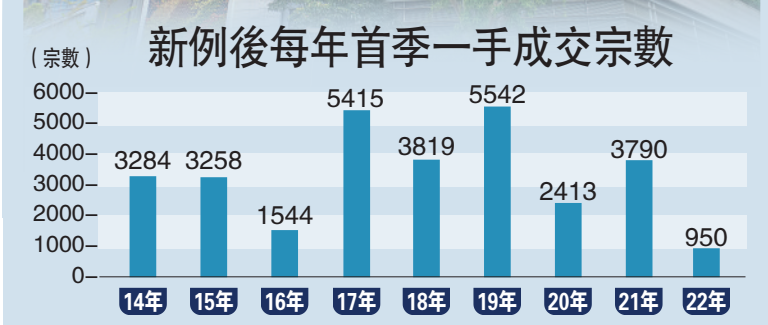
此外，首季售逾85伙套現逾16億元的信置（00083），其夥市建局的上環ONE CENTRAL PLACE，同樣於去年底取得售樓紙，大致情況與會地相同，因避疫押後開售日期。香港興業（00480）及希慎興業（00014）合作發展的大埔露輝路項目，亦已獲批預售樓花同意書，且屬現樓，預計有機會來季以招標形式推出。

億元豪宅伺機應市

第二季新盤供應種類多元化，除屋苑式的新盤外，亦不乏矚目超級豪宅。其中龍光地產夥合景泰富（01813）的鴨脷洲利南道豪宅，項目地價曾一度是本港最貴官地，提供295伙，面積全屬逾2000方呎大戶，屬現樓更取得入伙紙，市場有指會傾向招標出售，料意向價將參考南區同類海景單位，不排除入場門檻動輒「億億聲」。

另一超級豪宅，長實（01113）的半山西部波老道21 BORRETT ROAD第2期，提供66伙。至於新地（00016），旗下北角海璇II及沙田瓏珀山第2期，先後獲批售樓紙，兩盤會季內前後腳登場，而港島海璇II有機會於5月初開售；瓏珀山會承傳第1期的開賣方法，繼續以招標形式發售。

▼北角海璇外觀。



可於下季推售新盤

項目	單位伙數	發展商
藍田KOKO HILLS	約800	會地
啟德MONACO MARINE	559	會地
北角海璇II	351	新地
延坪道9號項目第1期	332	世茂
紅磡機利士南路及必嘉街交界	320	恒地
啟德THE HENLEY II	301	恒地
鴨利洲利南道66號	295	龍光夥合景泰富
大埔露輝路36號	262	希慎夥香港興業
沙田瓏珀山第2期	139	新地
上環ONE CENTRAL PLACE	121	信置夥市建局
何文田PRINCE CENTRAL	101	新地
何文田太子道西233號	75	會地夥新地
半山西部21 BORRETT ROAD第2期	66	長實
龍駒道緹外	64	嘉里
南區壽臣山道西15號	15	英皇
何文田禮著	2	同創集團
總數	3803	

大公報製表

南灣豪宅半億易手 內地業主蝕300萬

【大公報訊】鴨脷洲南灣一個頂層特色戶，市傳以約5400萬易手，內地業主持貨僅2年，連雜費蝕逾300萬元。據《大公報》統計，本月已知二手蝕讓達80宗，比2月全月38宗增加逾1倍。

消息指出，南灣8座一個頂層特色戶，實用面積1625方呎，連427呎天台，開價5500萬元，最近減至約5400萬元連2個車位易手，實呎33231元。原業主為內地人士，2020年透過公司股權轉讓方式（俗稱買殼）以約5600萬元購入單位，賬蝕約200萬元或約3.6%；新買家亦以買殼方式承接。

美聯集團主席黃建業指出，新財政預算案進一步放寬按揭保險，令過去逾10年因收緊按揭而被窒礙的換樓活動得以釋放。在本港息口低企、資金充裕、置業需求強勁、供應短期未會大升及按保放寬等5大因素支持下，一旦疫情好轉，累積購買力釋放，樓價大有機會「補裂口、追落後」。因相信最壞時刻已過，如果下半年利好因素持續，疫情不再惡化及成功通關，有望「疫後重生」，本地消費及股市反彈。因此預期，今年全年樓價看升約5%，二手成交料約5.5萬宗，按年跌近一成。

另邊廂，外資迷你倉營運商StorHub最近以約1.82億元，購入新蒲崗三祝街16至20號百勝工廠大廈3、4樓等一籃子約44744方呎樓面連2個車位，呎價約4066元，該集團過去1年已擲近7億元購入工廈物業。包括上月以3.5億元向鄧成波家族購入紅磡馬頭圍道21號義達工業大廈一籃子物業。

而近年積極出貨的「舖王」鄧成波家族再有新動作，消息稱該家族剛以約3600萬元賣出觀塘駿業街60號駿運工業大廈地廠A號，面積2047方呎，較開價4000萬元下調10%，呎價約1.76萬元。

經濟效益穩步提升
中再集團實現「十四五」高質量發展良好開局

3月28日，中再集團（1508.HK）在港交所發布2021年度業績公告。2021年，中再集團保費收入和利潤實現雙增，公司經營效益得到穩步提升。

2021年是「十四五」開局之年，作為中國再保險行業的龍頭企業，面對現階段錯綜複雜的國內外市場環境，中再集團緊抓市場機遇，始終堅持「穩中求進」工作總基調，堅持「穩增長、調結構、控風險、增效益」經營方針，實現了「十四五」高質量發展良好開局。

緊抓市場機遇 經營效益穩步提升

年報顯示，2021年集團合併總保費收入為1627.32億元，同比增長0.7%；實現歸屬於母公司股東淨利潤63.63億元，同比增長11.4%。其中財產再保險板塊保費收入大幅提升，2021年財產再保險分部總保費收入為519.54億元，同比增長7.0%；淨利潤達26.69億元，同比增長47.9%。

此外，集團重點業務領域保費穩步增長，業務結構調整不斷推進，2021年財產再保險境外業務佔比32.4%，同比提升1.5個百分點；財產再保險境內新興業務佔比7.8%，同比提升0.9個百分點；人身再保險境內保障型業務佔比37.6%，同比提升6.5個百分點；財產險直保非車險業務佔比48.0%，同比提升4.5個百分點。

中再集團表示，公司秉承價值投資、長期投資理念，靈活應對低利率環境與錯綜複雜的經濟金融形勢，積極把握投資機遇。年內，集團實現總投資收益率5.17%，淨投資收益率為4.59%。同時，公司投資資產持續增長，資產配置保持穩健，集團總投資資產餘額為3211.13億元，較2020年年底增長4.3%。

憑借穩健的持續發展能力，2021年中再集團全球再保險市場排名再進一位，實現由七進六，躋身2021年《財富》世界500強和2021年全球品牌價值500強，境內再保險市場份額穩居第一。中再集團保險板塊各經營主體綜合償付能力充足率均保持在200%以上，連續5年獲標普長期保險公司財務實力評級「A」，連續12年獲貝氏財務實力評級「A（優秀）」，在銀保監會年度公司治理監管評估中名列前茅。

加速推進數字化轉型 持續推動高質量發展

2021年，公司科學制定集團「十四五」規劃，秉持「一張藍圖繪到底」的精神，提煉昇華成「一核心、四支點、五提升」的「一四五」戰略。堅持以再保險業務為核心，圍繞產品創新、平台驅動、科技賦能、全球聯動四大戰略支點，在價值、數據、生態、人才和文化五大方面實現提升。

為把握國家宏觀大勢與戰略方向，密切跟隨行業發展趨勢，中再集團2021年服務相關國家重點戰略的財產風險保額近20億元，同比增長28%；服務健康中國戰略的健康保障類再保險業務市場份額超過40%。集團也在服務相關國家重點戰略中取得良好成效，其中包括，助力核電企業完成3.02億噸碳減排；積極應對重大災害，在河南洪澇等災害事件中充分發揮再保險巨災風險保障作用；由中再集團擔任主席單位和管理機構、首年運行的中國「一帶一路」再保險共同體，為19個中國海外利益項目的161億元資產提供特殊風險保障。

當前科技已經成為引領保險業高質量發展的核心動力，繼2020年數字中再1.0順利落地後，中再集團發布「數字中再2.0」戰略，秉承「聚資源、建平台、造生態」的發展邏輯，明確「內部智能化、再保直保化、平台生態化」的數字化轉型新格局，2021年公司旗下中再巨災管理公司成功迭代開發中國地震巨災模型3.5，成為中國保險業唯一入選國家「十三五」科技成就展的科研項目；2021年中再巨災管理公司營收超2300萬元，實現首年盈利。

為保障高質量發展，中再集團大力加強人才隊伍和企業文化建設，完善經營業績考核機制，健全以利潤規模均衡增長為導向的考核體系，集團境外再保人才佔比超四成，境內再保人才佔全行業接近一半；堅持把企業文化作為集團創新發展的重要軟實力和核心競爭力，引導廣大員工做到「知曉、踐行、堅持、宣傳」集團企業文化核心理念。

此外，中再集團的全球化發展也取得了長足進步，國際布局持續完善，年內集團境外業務保費收入佔比達18.9%，境外投資資產佔比達25.9%，公司境外機構拓展到11個國家和地區，成為海外機構分布最廣的中資保險公司。與此同時，公司的風險管理水平不斷完善，在重大風險、國際業務等關鍵領域加強統籌管控；加強風險穿透式管理，整體風險可控。

2022年是中再集團落實「一四五」戰略實施的關鍵之年，中再集團表示，展望未來，面對市場趨勢，將始終堅持穩字當頭，聚焦主責、做強主業，積極主動作為，在強化服務國家戰略中搶抓發展新機遇，在強化價值創造中實現效益穩步提升，在強化產品創新與科技賦能中穩固行業地位，在強化風險防控中守穩安全底線。堅持「穩增長、調結構、控風險、增效益」經營方針，穩住基本盤，積蓄新動能，積極適應行業轉型，持續推進中再集團高質量發展，為客戶和股東創造更多價值。

（特刊）