

119個一手私宅項目部署出擊 19年來最多 4萬伙潛在新盤年內應市

由於第五波疫情及加息影響，部分原定去年推出的新盤延後至今年，加上今年陸續成熟的新項目，利嘉閣地產研究部主管陳海潮預測，今年全港將有約119個全新一手私宅項目潛在供應，合共提供約40,291伙，較預測2022年的34,046伙增加18.3%，為19年最多，亦為期內首度重越4萬伙大關。不過，實際推售量需視乎發展商的部署及市況而定，初步估計今年較貼近實際的推盤量約為2萬伙。



■鐵路站上蓋項目續為最大的新盤供應來源。圖為黃竹坑站港島南岸。

陳海潮指出，今年鐵路站上蓋項目繼續是最大的供應來源，涉及七個站，共有16個項目，遍及港九新界，合共提供12,227伙，佔全港總伙數達30.3%。至於第二大供應庫是啟德新區及跑道區，將有14個項目，提供8,592伙。

啟德跑道區多達11項目

按地區劃分，九龍區潛在供應量罕有超越新界區，突破1.7萬伙，較新界區多出近一成，2023年潛在可售私宅項目共48個，單位總數達17,086伙，主因啟德跑道區有多達11個項目（包括拆細的分期項目）有機會應市，合共提供6,362伙，即一條跑道已佔全九龍近四成潛在供應。

值得一提的是，除上述啟德跑道區外，啟德其他地區還有3個項目共2,230伙，即整體啟德有多達8,592伙供應，從而令九龍城區成為全港18區中新盤最熱鬧的一區，擁有多達33個項目共10,944伙。

至於新界區今年潛在供應項目只有28個，為全港三區中最少，涉及單位15,594伙。當中，焦點仍落在元朗及西貢區，合計已有9,925伙，佔全港比例近四分之一（24.6%）。元朗區主要由3個大型項目支撐，包括今年伙數第三多的單一大盤一天水圍天榮站上蓋項目第1期的1,393伙，其次為洪水橋匯都1期及2期合計的1,025伙，以及元朗站南地盤The YOHO Hub第C期939伙，帶動整個元朗共11個項目，合共提供5,356伙，成為全港潛在供應量第二多分區，亦是新界區選擇最多地區。

港島以黃竹坑站南岸最大

港島區今年有43個潛在項目部署登場，涉及單位只有7,611伙，當中近77%項目均屬200伙或以下的小型新盤。要數區內最大供應則來自南區的4,082伙（佔港島整體53.6%），焦點為黃竹坑站上蓋港島南岸，其中項目第5期為區內最大單一項目，提供1,050伙。整個黃竹坑站年內料提供3,050伙潛在供應，已佔港島總供應四成。至於今年港島第二大單一項目為柴灣柴灣道391號的800伙。

深水灣66號豪宅36億易手

本港豪宅持續錄大額成交。珠寶品牌MaBelle創辦人馬壙傑家族持有的利興鑽石有限公司，其位於港島南區樓齡達43年的深水灣道66號豪宅項目於去年底以36億元易手，以項目可建樓面16,500平方呎計，呎價達218,181元，買家以公司名義Blue Water HK Property Holdings Ltd買入，要付辣稅，相信項目有重建價值。

由馬壙傑家族持有

土地註冊處資料顯示，該項目於去年12月14日簽訂正式買賣合約，成交價36億元。該豪宅項目提供六幢別墅，每幢別墅實用面積2,742平方呎，連花園及泳池，項目之前每幢別墅月租叫價20多萬元，即實用呎租約75元，但已不出租一段時間，估計今次是交吉交易。該項目地盤面積22,000平方呎，地積比率0.75倍。

利興鑽石有限公司由潮州商人馬興秋於



■深水灣道66號項目具重建價值。

1949年在香港成立，馬興秋於1966年心臟病發逝世後，由其妻子及長子馬燦銳接手，1993年利興成立另一個珠寶品牌MaBelle走大眾化和創新路線，創辦人為馬興秋的次子馬壙傑。利興是於1979年12月以11.5億元購入該項目，並於1980年入伙，一直作出租用，持貨44年勁賺24.5億元，升值2.13倍。

此外，鄰近太平山頂的柯士甸山道24至26號豐林閣一座洋房現推出放售，市值約2.98億元，每平方呎價約13.29萬元。豐林閣於1986年落成，提供14幢洋房。是次出售的洋房採六房三套房間隔，實用面積2,242平方呎，花園面積約1,624平方呎，連偌大觀景平台、露台及天台。項目以「現狀」交吉出售，可以公司股權形式轉讓。

仲量聯行香港資本市場部資深董事潘靜儀表示，是次出售物業享有無遮擋維多利亞港及南區海景，為罕有「雙邊海景」物業。

總商會料今年經濟增3.8%

隨着調整防疫措施，香港與內地日前實施首階段免檢疫通關，各機構對香港今年的經濟預測趨向樂觀。香港總商會昨發表對香港今年經濟預測，預料今年經濟實質增長3.8%，整體通脹率為3%。總商會總裁梁兆基昨認為，預期復常通關效應將於今年中至下半年開始浮現，目前商界仍處於較低的營業水平，要在短期內大幅反彈至疫情前是較為困難。他又期望政府於農曆新年前撤銷所有通關配額機制。

四成企業料今年營業額增加

梁兆基進一步指出，本港經濟在復常通關初期仍然疲弱，政府有需要持續推出支援措施，包括考慮再次派發消費券。息口走勢方面，梁兆基估計美國在高通脹下，相信聯儲局今年會持續加息，料美國息口到5%見頂。

另外，香港總商會昨日發表「商業前景問卷調查」結果顯示，四成受訪企業預期今年營業額將較去年增加，反映港企審慎樂觀地認為最壞的時期或已過去。



■梁兆基料通關初期經濟仍然疲弱。

獅昂拓虛擬資產業務

安領國際(1410)旗下獅昂環球資產管理昨日宣布，為專業投資者擴展虛擬資產服務產品。除管理完全投資於虛擬資產的投資基金外，證監會已授權該公司管理虛擬資產全權委託賬戶，以及可向專業投資者分銷虛擬資產基金。

獅昂環球資產管理新任首席運營總監譚兆棠昨表示，很高興能加入團隊實現大家共同的願景——發展虛擬資產市場，為投資者提供可信賴且受監管的投資工具，以配置資本至加密貨幣市場。

據悉，譚兆棠在金融領域擁有逾20載專業經驗，曾在香港和美國多家金融機構工作，負責管理加密貨幣、全球股票和衍生品市場的投資組合，在基金運作和交易系統搭建方面有豐富知識。

建滔集團建滔積層板發盈警

建滔系發盈警，其中建滔集團(0148)預計截至2022年12月31日止年度錄得的純利為約39億港元至45億港元，較2021年同期下降約58%至64%。

集團表示，預期純利有所下降，主要由於集團之覆銅面板產品的銷量及單價均錄得下跌、化工產品的單價從高位回落及對集團所持有之債券投資作信貸虧損撥

備。另外，同系的建滔積層板(1888)按照集團截至2022年12月31日止年度未經審核管理賬目之初步評估以及建滔積層板董事會現時可得的資料，集團預計截至去年度錄得的純利為約23億港元至27億港元，較2021年同期下降約60%至66%。建滔積層板表示，集團預期的純利有所下



■建滔系純利降逾58%。

降，主要由於集團生產的覆銅面板產品的銷量及單價均錄得下跌，其次為對本集團所持有之債券投資作信貸虧損撥備。