

盡推首三張價單 折實呎價 13616 元

NOVO LAND 2B 周六賣 352 伙

新一份財政預算案調低千萬以下首次置業者的印花稅率，中小型新盤加快推售步伐。新地(0016)旗下屯門 NOVO LAND 第 2B 期自上周開價及開放示範單位，連日反應理想，並先後兩次原價加推。集團副董事總經理雷霆表示，項目將在周六(4日)首輪推售，盡推首三張價單合共 352 伙，所有單位皆受惠政府稅階寬減政策，折實每平方呎價 13,616 元。



■NOVO LAND 第 2B 期反應理想，先後兩次原價加推。

新地代理總經理陳漢麟表示，截至前晚，NOVO LAND 第 2B 期累收逾 7,000 票，超額登記約 18.9 倍。首輪推售將於明晚 8 時截票，並於周五進行抽籤，將於周六上午 9 時開售。

陳漢麟稱，開售設 A 及 B 組兩個時段。A 組提供 84 伙指明單位供選購，A1 組買家須購一伙至四伙單位，最少一伙為 3 房單位；A2 組買家須購二至四伙單位；剩餘指明單位則於 A3 組時段出售，須購一伙至四伙單位，最少購買一伙 3 房單位或須購入二伙至四伙單位。B 組買家可購入一伙至四伙單位。為幫助更多首次置業者購得心儀單位，每組買家只可購買一伙一房單位。

陳漢麟指，為配合政府取消口罩令，開售當日到場買家及地產代理等均無需佩戴口罩，但為令買家揀樓更安心，當日發展商職員將會繼續佩戴口罩。

雷霆表示，香港現時全面復常，經濟逐漸復甦，近月樓市成交活躍，政府公布的樓價指數急速上升，政府亦調低 900 萬元以下物業首次置業者的印花稅，

令用家盤即時受惠，對 NOVO LAND 銷情充滿信心。

KOKO ROSSO 今售 160 伙

其他發展商方面，會德豐地產旗下藍田 KOKO ROSSO 次輪收票昨晚截票，會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤次輪累收 6,398 票，超額登記約 39 倍，當中超過 1,000 張為新票，將於今晚展開次輪發售 160 伙。料該盤銷情理想，冀短期展開第三輪銷售，將主力推售餘下 70 至 80 間海景單位及特色單位。

會德豐影中原按揭及經絡按揭為該盤推出按揭計劃，中原按揭董事總經理王美鳳表示，該按揭全期按息低至 H+1.3%，實際按息以封頂息計低至 3.375%，封頂息率為 P-2.5% (P:5.875%) / P-2.25% (P:5.625%)，同時設 2.3% 現金回贈，按揭成數九成，按揭年期為 30 年。

此外，其他新盤亦部署出擊。星星

集團(1560)旗下元朗雨後昨上載售樓書，提供 335 伙，戶型由開放式至三房戶，面積 252 至 909 平方呎，包括開放式至三房戶，主打一房戶，預計關鍵日期為今年 12 月 31 日。

嘉里下季推港島南岸 4 期

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，上月中將跑馬地山光道 7A 號 THE ASTER 租轉售以來累售 21 伙，套現約 4.1 億元，用家及投資者各佔一半，部分買家為原租客，全部為本地客。

嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示，將視乎情況加推餘下 70 餘伙發售。

湯耀宗指出，本港有序全面通關後，樓市非常活躍，今年樓價料可升 5% 至 10%，並指旗下港島南岸第 4 期預計下季推出，第三季及第四季則推售元朗十八鄉路項目及西半山興漢道項目。

東亞料港今年經濟增 5%

東亞銀行(0023)昨舉辦「2023 經濟及市場展望」研討會，多名講者就香港、內地以至世界經濟與金融市場表現發表其真知灼見。東亞銀行首席經濟師蔡永雄表示，今年是機遇與挑戰並存的一年。機遇方面，隨着內地經濟重啟、內地及香港經濟有望加速，表現跑贏歐美國家，他預期今年內地經濟將按年增長 5.7%，香港經濟將按年增長 5%。

他指出，內地防疫政策由「清零」變成「復常」，在低基數效應之下，1 月旅遊出行等數據大幅反彈，與此同時，由於內地通脹較歐美低，為人行提供了降準以至減息空間。至於內地房地產方面，中央去年起多管齊下扶持市場，有助管控風險，但他強調這並非預示行業將迎來新一輪高速增长。

內地旅客帶動餐飲旅遊增長

香港經濟方面，蔡永雄表示現時每日約有 5 萬至 6 萬名內地旅客訪港，比率為 2019 年(新冠疫情前)的 35% 至 40%，相信今年上半年相關比率將可進一步回升至 60% 至 70%，帶動零售、旅遊以至金融等行業表現有所增長。



■東亞銀行昨舉辦「2023 經濟及市場展望」研討會。

施永青：現非大舉入樓市時候

內地與香港全面通關後，近日香港樓市表現有回暖跡象。中原集團創辦人兼主席施永青昨出席活動時表示，香港樓價已由低位反彈 3% 至 5%，認為近期的反彈是受惠內地與香港恢復免檢疫通關，帶動零售與餐飲等行業復甦，不過長遠能否持續，需要視乎香港其他產業的復甦表現，包括專業服務業與金融業，以及香港特區政府如何應對移民潮帶來人口流失的問題，因為這些因素均影響香港經濟發展。施永青認為，目前香港樓價仍然高企，而且中美關係惡化或衝擊香港過往發揮的功能，影響香港經濟前景，現時尚未到達適合投資者大舉入市的時候。

辣招非長期良策

特區政府近年推出多項「辣招」以遏抑樓市升勢。由於去年香港樓價表現偏軟，施永青去年曾呼籲政府為樓市撤辣，不過財政司司長陳茂波上周公布財政預算案時已表明不會撤辣。

對此，施永青笑言，由於香港樓價已經自低位反彈，「自己都唔好意思再建議政府撤辣」。不過他同時指出，政府透過樓市辣招調控樓市等同依賴「特效藥」，長遠而言絕非良策，因為香港樓市問題在於政府未能有效增加供應。

不可小覷通貨膨脹

羅文華

香港銀行學會考試審核委員會委員

和及漸進，通脹是可以接受的。在此情況下，成本是在過去物價較低時發生，企業可以增加利潤，政府的稅收亦可以增加，人民亦可以承受。

香港在 1973 年，受石油危機影響，甲類消費物價指數較上一年上升近 20%，翌年有所回落，但升幅亦接近 15%，當時引起社會不安。香港 2022 年基本消費物價通脹率平均為 1.7%，可算溫和。但是在 12 月新鮮蔬菜價格急升，衣履和食品價格繼續錄得明顯升幅，這些都是影響民生的主要項目，值得當局關注，推出適當政策予以紓緩。

從人類有經濟活動開始，通貨膨脹一直是一個揮之不去的話題。近一年來，由於新冠疫情及俄烏衝突，以致供應鏈欠順，不少發達國家的物價高企，通貨膨脹又成為人們的關注焦點。

什麼時候發生通貨膨脹呢？從貨幣和商品的關係來說，錢多而商品少的時候就會發生通貨膨脹。通貨膨脹造成的後果可大可小，不可忽視。第一次世界大戰後，德國戰敗，必須支付巨額賠償，於是無限度印發貨幣，引發惡性通脹。1918 年原本花 0.5 馬克可以買到一塊麵

包，到 1923 年 11 月需用一千億馬克才能買到。惡性通貨膨脹使威瑪共和國原本就稀薄的合法性迅速流失。另一個著名例子是國民政府在 1946 至 1949 年，為支付龐大軍費而大肆發行貨幣，三年間增加一千倍。結果，在政府庫存黃金、外幣儲備都沒有實質增加的情況下，貨幣急劇貶值，物價暴漲，以當時上海物價為例，用 1948 年 8 月總指數為標準，到 11 月便漲了 25 倍，到翌年 4 月更猛漲了 83,800 倍。人民生活的困苦，可想而知。

另一方面，若是經濟景氣時需求旺盛，帶動物價上漲，只要脹幅溫