

泰峯搶客 呎價7年半低位

比同區新盤平三成 278呎單位入場價372萬

政府自2月28日全面「撒辣」後，樓市交投急升，過去9日一手盤累積賣出逾千伙，惟發展商存貨量大，為求去貨採取低價開盤搶客。作為預算案後首個開價新盤，王新興集團旗下九龍灣泰峯昨公布首張價單168伙，折實平均呎價14,808元，為市區盤7年半新低呎價，比同區新盤皓日及啟德區新盤呎價約2.1萬元至2.2萬元更低三成，278平方呎開放式單位折實入場372.7萬元，折實入場呎價12,979元。

Uptown East 泰峯

價單第1號 最低售價及呎價的 開放式單位

選擇付款計劃：90天現金優惠付款計劃

樓價：**\$3,727,000**

實用面積呎價(=樓價÷實用面積)：**\$13,406**

售價折扣基礎：付款計劃優惠10%·印花稅優惠3%·財政預算案優惠10%·總售價折扣23%

例子A 第2A座6樓E單位 (實用面積：278平方呎) 售價：\$4,841,000

■泰峯折實入場呎價12,979元。

王新興集團銷售總監陳芷湄形容泰峯首批單位屬東九龍震撼價，首張價單提供18伙開放式單位、39伙1房戶及111伙兩房戶。發展商提供5項付款方法，分別為「90天現金優惠付款計劃」、「120天現金優惠付款計劃」、「150天現金優惠付款計劃」、「建築期付款計劃」以及「靈活建築期付款計劃」，總折扣率由14%至23%。以最高23%折扣計，折實價372.7萬元至888.96萬元，折實呎價12,979元至16,161元。

最快兩周內開售

身為策略合作夥伴，新世界發展(0017)旗下Vertical Journey Ltd 總監黃浩賢表示，示範單位明日(9日)對外開放，同日起收票，最快兩周內開售，不排除加推，3房單位以招標推出。

泰峯由兩幢大樓組成，提供807伙，面積235至3,415平方呎，設開放式至5房戶，主打兩房戶，料明年6月底落成入伙，樓花期近16個月。

開價比新界新盤低

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指，泰峯首批單位定價貼近同區有一定樓齡的二手屋苑，比九龍區其他一手盤更大幅折讓，預計用家佔七成，三成屬投資客，呎租可達55元至60元水平，約有4厘租務回報。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，泰峯開價震撼，連「新界新盤都搵唔到」，反映發展商決心去貨，相信會重現火爆排隊入票及賣樓場面，料投資者佔三成。

泰峯首張價單	
伙數	168伙
面積	278至561平方呎
戶型	開放式至兩房
最高折扣	23%
折實價	372.7萬至888.96萬元
折實平均呎價	14,808元

港鐵今年僅招標東涌項目

港鐵公司(0066)昨公布2023年業績，透露未來1年只推出東涌東站第1期重新招標，僅有一個項目招標為近年罕見。另料港島南岸第4期海盈山、港島南岸第5期、何文田站第1期和第2期瑜一物業發展利潤入賬，日出康城凱柏峰發展利潤亦會入賬。

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，集團正在發展14個項目，將分批推出市場，不擔心過去流標影響未來物業發展利潤。

他預期，樓市「撒辣」有助物業交投上升，港鐵會與主要發展商密切聯繫，適時為東涌東站第1期項目重新招標。至於小灣灣已展開前期工作，待地基工程成熟，將適時推出。港鐵繼續以



■港鐵去年物業發展利潤跌八成。

2030年讓首批住戶入伙為目標。

港鐵行政總裁金澤培稱，去年與政府完成票價調整機制檢討，引入與港鐵香港物業發展利潤掛鉤元素，亦平衡市民負擔能力及業務可持續發展。

票價方面，港鐵香港客運服務總監楊美珍指，去年一些票價調整幅度有所延後，會把幅度帶到今年，但調整幅度仍視乎市民負擔能力，以及3月底公布相關運輸業指數。

基本業務利潤跌四成

另一方面，港鐵2023年盈利77.84億元，按年跌20.8%，撇除物業價值變動，基本業務利潤63.64億元，減少40.2%，主要受物業收入大跌所拖累。維持派末期息每股0.89元，全年派息1.31元。期內，收入569.8億元，同比增19.2%。經常性業務利潤42.81億元，增23.6倍，香港車務營運虧損收窄至11.1億元，香港車站商務利潤37.9億元，增67%。

港鐵去年物業發展利潤20.83億元，按年跌80.1%，主要來自日出康城第11期初始利潤及已落成項目剩餘利潤。

經絡：住宅申按揭急增1.2倍

樓市全面「撒辣」後，一二手樓市成交暢旺。經絡按揭統計數據顯示，「撒辣」後首周(2月28日至3月5日)，透過該行申請住宅按揭宗數，比推出前(2月21日至2月27日)上升1.2倍，當中新來港人士及內地客大增3.4倍。該行相信，新來港人士及內地客將成為香港樓市增長新動力。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，

透過該行申請按揭的個案當中，一手物業佔比由新措施推出前的19%，大增至38%，主要受多個新盤及新盤貨尾銷售所帶動。

新盤交投轉活

他指出，撒辣放寬按揭後，逐步釋放市場積壓的購買力，近期新盤交投轉活，按揭市場顯著回升。

九置：零售酒店業延續升勢

九龍倉置業(1997)主席兼常務董事吳天海昨表示，農曆新年期間，集團旗下酒店收入勝疫情前，料今年整體本港零售及酒店市道靠穩，相信可延續增長勢頭。即使大環境仍存在不確定因素，但對香港經濟充滿信心，「香港一定掂」！

吳天海指出，集團旗下海港城廣東道16個舖位，去年銷售額達100億元，重返2018年水平，廣東道門店去年重新打造後，營業表現跑贏大市。

基礎淨盈利跌3%

另一方面，九置昨公布，2023年業績扭虧為盈，賺47.66億元，2022年則蝕88.6億元。撇除投資物業重估虧損淨額，基礎淨盈利60.11億元，按年跌3%。每股基本盈利1.57元，派第二次中期息61仙，按年持平。

此外，期內，旗下海港城(包括酒店)整體收入同比增10%，營業盈利升13%。寫字樓方面，由於整體市場疲弱，在租賃活動低迷氣氛下，留住現有租戶為首要工作，去年底出租率為88%，收入跌6%。



■海港城去年營業盈利增13%。

恒指反覆收挫208點

港股昨反覆偏軟。恒指輕微低開後，曾倒升74點，其後再度下跌，曾挫301點，尾市跌幅收窄，收報16,229點，跌208點，大市成交額逾980億元。

50天線為重要分水嶺

金利豐證券研究部執行董事黃德几認為，50天線(16,158點)仍是恒指重要分水嶺。由於中央持續推出措施支持經濟，若大市能持續企穩於50天線之上，可望上試16,900點。

新經濟股普遍受壓，恒生科指收報3,359點，跌53點。阿里巴巴(9988)收跌1.6%，騰訊(0700)跌1.31%，美團(3690)挫3.72%，京東集團(9618)逆市升6%，是表現最好藍籌。



■Belgravia Place睇樓人士不斷。