

北角皇都低價開盤吸客

折實平均呎價 18540 元 平 3 個月前同區樓逾一成

中美貿易戰升溫，蛇年頭炮新盤繼續低價開搶。新世界發展(0017)旗下北角皇都昨公布首張價單共 88 伙，涵蓋 1 房至 3 房單位，折實平均呎價 18,540 元，比去年 11 月同區宏安地產(1243)旗下新盤 101 KINGS ROAD 首批開盤平均呎價 20,800 元平 11%，亦為北角區自 2014 年 1 月長實(1113)旗下 DIVA 首批折實平均呎價 16,886 元以來，區內新低開盤呎價。皇都 343 平方呎 1 房戶折實入場價 605.5 萬元。

新世界發展營業及市務(特別項目)部總監何家欣形容，皇都首張價單屬「頭炮喜動價」，其中 82 伙折實價低於 1,000 萬元，該盤周六(8 日)起收票，相信加推有提價空間，最快下周發售。

皇都首張價單包括 25 伙 1 房、62 伙兩房及 1 伙 3 房單位，面積 343 至 726 平方呎，折實價 605.5 萬元至 1,959.36 萬元，折實呎價 16,888 元至 26,988 元，折實平均呎價 18,540 元。部分指定單位可獲加 12 萬元購入指定傢俬優惠。

較一手貨尾折讓逾兩成

新世界發展營業及市務(特別項目)部助理總經理陳冬陽指出，皇都提供 3 個付款方式，最高折扣達 22%，當中建築期付款可獲 3% 至 10% 提前成交現金回贈。另外，多家銀行已在皇都展銷廳設置專屬櫃檯，包括渣打香港及中國工商銀行等承造按揭。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表



STATE PAVILIA 皇都

單位	1房	2房	2房
價目	\$7,820,000	\$9,657,000	\$11,420,000
實用面積	359 平方呎	446 平方呎	524 平方呎
呎價	\$21,783	\$21,652	\$21,794
折扣	22%	22%	22%
成交金額*	\$6,099,000	\$7,532,000	\$8,907,000
成交金額呎價*	\$16,989	\$16,888	\$16,998

* 皇都首張價單涉 88 伙，其中 82 伙折實價低於 1,000 萬元。

示，皇都首批價單訂價相當吸引，平均折實呎價為北角區內 11 年的新盤低價，亦較同區餘貨新盤有 20% 至 30% 折讓，預計項目落成後呎租可達 90 元，回報率超過 5 厘。由於內地客鍾情市區新盤，估計佔約一半。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，皇都首批折實平均呎價較市場一手貨尾呎價折讓 25%，勢冰封港島區二手市場。相信該盤會受附近上班的專業人士、專才等租務需求支持，料項目成投資客入市首選。

新地天水圍盤料月內推售

其他發展商方面，新地(0016)夥港鐵(0066)合作的天水圍天榮站項目第 2 期「YOHO WEST PARKSIDE」仍待批售樓紙。新地代理總經理胡致遠表示，項目示

北角皇都首張價單資料

伙數	88 伙
單位面積	343 至 726 平方呎
最高折扣	22%
折實價	605.5 萬元至 1,959.36 萬元
折實呎價	16,888 元至 26,988 元
折實平均呎價	18,540 元

範單位及售樓書接近完成階段，目標本月推售。

一手成交方面，英皇國際(0163)旗下香港仔澄天已於 1 月下旬陸續展開收樓程序，該盤最新以約 478.12 萬元售出 9 樓 E 室 1 房單位，面積 286 平方呎，成交呎價 16,717 元。買家為同區居民，作收租用途。

梁志堅：北都推地應清晰各條款

份財政預算案，梁志堅指出，地建會向政府建議降低物業印花稅助年輕人置業、放寬投資移民可買所有類別物業，以及期望政府拆牆鬆綁，縮減審批土地程序，加快房屋供應。

展望今年樓市前景，梁志堅稱，本港樓價連跌 3 年，2024 年累跌 7%，由於看好中央持續提振經濟，本港經濟步入復甦，樓市在去年底已見起色，而地產界對 2025 年樓市感樂觀，估計今年年底樓價回升 15%。

另一方面，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱，今年將推出 7 個全新盤，涉及逾 2,300 伙，包括上月開售的將軍澳日出康城 GRAND SEASONS，以及第 1 季推出山頂種植道 1 號 5 幢洋房招標，面積 5,200 至 6,700 平方呎。

此外，會德豐上半年將推出灣仔春園街項目，提供 88 伙。啟德豐豐道 18 號項

目第 1 期亦計劃上半年銷售，設有 635 伙。而下半年則推出黃竹坑港島南岸 6 期，其中第 1 期有 463 伙。古洞項目正申請預售樓花，提供 457 伙，料下半年發售。

梁志堅指出，會德豐去年銷售金額約 221 億元，同比增長 38%，今年銷售目標至少 100 億元。

信置推 5 盤涉 4500 伙

至於其他發展商，信置(0083)蛇年部署推售 5 個全新盤，提供逾 4,500 伙。信置執行董事田兆源指，集團旗下中環 ONE CENTRAL PLACE 料今季以現樓形式登場，提供 121 伙。

田兆源續稱，信置今年會推出由集團牽頭發展的將軍澳日出康城第 13 期、油塘通風樓物業發展項目、土瓜灣榮光街/崇安街發展項目，以及元朗錦上路站柏瓏 III。

丘應樺：拓新市場減關稅影響

美國向中國貨品額外加徵 10% 關稅，美國海關及邊境保護局指有關措施適用於香港，特區政府對此表達強烈不滿。商務及經濟發展局局長丘應樺表示，美方此舉是無視香港作為世貿組織的單獨成員，敦促美方盡快糾正錯誤行為。

他指出，國際貿易對香港經濟很重要，面對地緣政治、單邊主義抬頭，政府除了積極開拓「一帶一路」和中東、南美國家與其地新興市場之外，也積極為本港工商界進入內地市場創造更有利條件。

商家分散生產基地

丘應樺稱，香港商家近年已將供應鏈布局分散生產基地，而政府積極開拓新興市場，讓港企走到其他經濟體發展商貿，以應對美方新措施帶來的負面影響。

他又說，政府會密切留意情況，並研究美國的措施是否違反世貿規定，再作跟進。

另外，丘應樺提到，香港貿發局和一帶一路辦公室會聯同商會到中東及東南亞市場，尋求新的貿易夥伴，並與不同經濟體簽訂自貿協定，以開拓新市場平衡負面影響。



百勝將增加直營和加盟店。彭博社

百勝中國派息增五成

百勝中國(9987)去年第 4 季經營利潤按年增 36% 至 1.5 億美元，核心經營利潤增 35%，經調整淨利潤增 11% 至 1.15 億美元。宣派每股季度股息 0.24 美元，升 50%。

期內，總收入同比增長 4% 至 26 億美元，創第 4 季度歷史新高，惟同店銷售額跌 1%。

百勝中國首席執行官屈翠容表示，對內地市場增長機會有信心。將持續增加直營和加盟店，目標 2026 年實現 2 萬家門店。而加盟商有助集團開拓先前難以進入的偏遠地區、低線城市及戰略地點。

上半年回購股票 3.6 億美元

她預期，2025 財年淨新增 1,600 家至 1,800 家門店，資本支出 7 億至 8 億美元。未來數年旗下肯德基和淨新增門店中，加盟店比例料增至 40%-50%，必勝客亦增至 20%-30%。

另外，百勝中國計劃在 2025 年至 2026 年向股東回購 30 億美元。擬於 2025 年上半年在美國及香港回購股票 3.6 億美元。



梁志堅(圖中)料樓價今年升 15%。

發展局正邀請市場就北部都會區的洪水橋/厦村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城等三個「片區開發」試點提交意向書。地產建設商會早前與發展局開會提交意見。

身兼地建會執委會主席及會德豐地產主席梁志堅昨表示，由於發展商要負責「片區開發」平整土地。期望地皮推出招標時，相關條款可以更清晰，包括交通基建配套等。而政府已回應於「片區開發」推出招標時，標書文件將清楚列明相關條款，釋除發展商的憂慮。

另外，財政司司長將於月底公布新一