

# 蒼鳴首日沽96伙 銷售比率六成

## 今年頭炮全新盤 家庭客1100萬買兩單位



▲蒼鳴昨日首輪推出165伙，準買家分批到場揀樓。

### 過去半年新盤首輪賣樓情況

開售日期	樓盤	開售單位 (伙)	首日賣出 (伙)	比率 (%)
今年1月13日	黃大仙蒼鳴	165	96	58.2
去年12月2日	天水圍YOHO WEST	350	338	96.6
去年11月20日	深水埗曉柏峰	68	11	16.2
去年11月17日	何文田譽林	30	4	13.3
去年11月4日	香港仔澄天	85	31	36.5
去年11月4日	啟德海灣	212	55	25.9
去年9月23日	屯門凱和山	158	33	20.9
去年8月20日	油塘親海軒 I	219	209	95.4
去年8月12日	油塘親海軒 II	626	626	100.0

### 蒼鳴買家心聲

#### 自住不理樓價升跌

管氏夫婦：現居旺角，因家人住在蒼鳴附近，以500多萬元買入兩房單位作新婚之用，方便跟家人照應。買樓是自住，樓價升跌不太在意。



#### 買一房單位給兒子

朱先生：現居於觀塘區，認為蒼鳴位置及交通方便，價錢可以接受，因而斥資300多萬元買入一個一房單位給兒子居住。



今年伊始，股樓市況未見好轉，大多數發展商靜觀其變。宏安地產(01243)作先鋒推出黃大仙單幢盤蒼鳴「試水溫」，昨日首輪推出165伙，全日售出96伙，銷售比率58.2%，有家庭客以約1100萬元買入兩伙。

大公報記者 林志光

今年股市開局不利，市場氣氛未有改善，且下月有農曆新年假期，以及新一份財政預算案，發展商皆靜心等待特區政府推出利好經濟及樓市的措施，之後再作賣樓部署，大部分發展商只集中促銷一手樓花及現樓貨尾。宏安卻乘勢突圍而出，搶先推出長約16個月樓花期的黃大仙蒼鳴，首批單位平均折實呎價雖低至1.5萬多元，但接連提價加推，第五批單位的平均折實呎價升穿1.9萬元，累積加幅達24%。

蒼鳴昨日首輪公開發售165個單位，共錄約1160張認購登記，超額認購6倍。單位間隔由開放式至兩房，折實價最平為3樓G室一房戶，實用面積230方呎，折實價338.8萬元；售價最貴為27樓E室兩房單位，實用面積375方呎，折實價約744.5萬元。

#### 一手本月料銷千伙 跌三成

發展商昨早開始，按時段分小批安排準買家到場揀樓。初時起步稍慢，熱身後情況較為順暢，約至下午4時所有登記買家完成揀樓後，便進入先到先得方式銷售。蒼鳴全日共售出96伙，銷

售比率58.2%，在過去半年發展商首日賣樓中，尚算理想。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明透露，有家庭客共斥資約1100萬元買入蒼鳴兩個兩房單位擬自用，另有投資客斥約800萬元購買兩個一房單位計劃作自住及投資。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於本月發展商減慢推盤步伐，預計一手市場全月只售出約1000個單位，較上月跌約三成。現時市場寄望財政預算案公布進一步減辣或撤辣，樓市便有望尋底，交投量回升。

#### 碧麗軒洋房1.8億成交

此外，近期一手貴價豪宅頻錄成交，繼山頂MOUNT NICHOLSON及石硤尾縵外各有單位分別以6億及6.19億元售出後，華懋旗下薄扶林現樓盤碧麗軒，昨日以1.8億元售出高座2號洋房連雙車位。該洋房實用面積4389方呎，連873方呎平台、180方呎花園及300方呎天台，呎價逾4.1萬元，買家選用長達1088日成交期付款辦法，並可獲最高7.5%的印花稅現金回贈。

## 發展局：地皮研拆細推 更易發展

### 添吸引力

特區政府本季暫停推出住宅地，為2010年底主動推地以來首次。發展局局長甯漢豪昨日在電台節目中表示，考慮將實地部分大地皮拆細出售，至於推進北部都會區和交椅洲人工島項目對財政的壓力，相信只要做好規劃，就能處理妥當。她強調，關乎投資香港的未來，總能找到解決方案。

甯漢豪指出，每一年度開始前都會有賣地，準備好在接下來的一年，在需要的時候放售，但不代表一定會賣，其中一些較大的地皮待到需要出售時再調整細節、拆細都不遲。根據過往經驗，在經濟不算太火熱的情況下，發展商會

認為較小的地皮會更容易開發。

她強調，今季不推住宅地，是有條件作出的決定，目前已進入財政年度的最後一季，料年內私樓土地大概能興建1.1萬伙，接近1.2萬伙的全年目標，加上近年數量超標，按5年平均計算，有關住宅單位數量已超過目標水平。

據資料，未來5年年均住宅單位落成量將達到1.9萬伙。

甯漢豪並指出，不出售住宅地並非意味着停止賣地，本季仍推出一幅重要的工業用地。

在一些新發展區域，甯漢豪認為，會盡量將包括基建在內的資料闡述得更加清晰，例如東涌以至古洞北、粉嶺北等地皮。在賣地時將相關條款寫得更加清楚，有助提升吸引力。

#### 有決心推進北都區和人工島項目

根據特區政府財政狀況，有意見指北部都會區和交椅洲人工島項目不宜同時進行。甯漢豪回應道，特區政府有決心推進相關項目，但兩者步速不同，其中北部都會區已進入工程階段，交椅洲人工島項目則尚未進入工程階段，相信只要規劃好，就能完善處理。

甯漢豪表示，目前北部都會區並沒有整體預算，項目將提供3000公頃土地，希望有關用途能在今年陸續出台。



▲發展局局長甯漢豪表示，在經濟不算太火熱的情況下，發展商會認為較小的地皮更容易開發。

## 微軟超越蘋果 市值22.5萬億冠全球

【大公報訊】微軟和蘋果去年股價齊齊造好，但踏入2024年分道揚鑣，前者今年累升3.3%，後者則跌3.4%，最終上周五(12日)微軟以2.89萬億美元(約22.5億港元)市值，輕微超越蘋果的2.87萬億美元，相隔逾兩年再度取代蘋果奪得全球市值一哥寶座。

自2018年以來，微軟曾數次短暫領先蘋果，成為市值最高公司，最近一次為2021年11月。對於再次贏蘋果半個身位，主因是市場擔

憂iPhone手機需求疲軟影響，上周五蘋果股價僅微升0.2%，而微軟上揚1%。

#### 受益發展AI 長期前景吸引

談及兩家公司的對比，理財規劃公司Matrix Asset Advisors執行長David Katz形容，蘋果似乎表現出沒有什麼特別之處，而微軟在執行和展現收益增長方面做得更好。他認為，微軟在人工智能(AI)方面有更清晰的路

線圖，並更能闡明AI將如何加速增長、使其長期前景更具吸引力。

近期投資研究機構Hedgeye公布，將蘋果列為沽空目標，主因是iPhone銷售疲軟、欠缺創新，並估計股價有30%下跌空間。巴克萊亦將蘋果評級由「中性」下調至「減持」，是該行2019年來首次對蘋果降至這一評級。另外，蘋果服務業務增長放緩及監管風險加劇，生態系統的回報遞減等，令其股價難以持續上漲。



▲微軟發展人工智能更具清晰路線，帶動股價今年跑贏蘋果。

## Costco網購配送服務稍遜山姆

### 財經分析 李靈修

Costco(開市客)深圳龍華店在1月12日正式開業，場面萬人空巷，其中不乏港人身影。據報道，該門店前一週共吸引9萬名顧客辦理會員，港人會員佔比約一成。因此，不少本港媒體熱衷對比Costco與山姆會員店的優缺點，以饗「食」者。但在筆者看來，二者最大差距其實在於網購配送環節。

以全球範圍來看，Costco實為倉儲式會員制大賣場的商業鼻祖，不僅在發展歷史上較山姆更久遠(Costco成立於1976年；山姆成立於1983年)，全球會員規模也是後者的兩倍(Costco會員超1億，山姆會員5000萬)。

但聚焦於中國市場，山姆則是Costco的前輩。1996年，山姆在深圳福田開辦了全亞洲首家門店。自2008年開始，該門店連續15年榮登

山姆全球單店銷售額冠軍。而截至2023年12月底，山姆會員店在中國市場共有47家門店，僅深圳就有4家。反觀Costco，2019年才進入中國市場，算上剛剛開業的深圳龍華店，目前在中國只有6家門店，不及山姆的零頭。

會員年齡結構方面，二者的受眾都集中在20至39歲，但山姆店會員30歲以上的比例更高，多為高收入人群、企業白領及專業人士，Costco則更偏向年輕化。

#### 山姆圍繞門店建倉庫 送貨效率高

鑒於中國市場的數字化服務位居全球前列，山姆與Costco都在大力發展即時配送業務，但前者的優勢更加明顯。由於港人消費以線下渠道為主，對二者的線上競爭不甚了解。山姆的配送體系主要是圍繞門店建立前置

倉，即在社區附近建立倉庫，以此提高配送效率。山姆目前在中國部署了約500個前置倉，按47家門店計算，平均每11個前置倉支持1家門店。每日倉均訂單1000單，客單價約230元(人民幣，下同)，遠高400單盈虧平衡點。

Costco由於在門店數量與會員密度方面欠奉，無法覆蓋前置倉的建設成本，因此目前仍然採取門店總倉的配送方式，並委託第三方公司「挑挑購物」完成配送和售後服務。但「挑挑購物」平台的商品價格，較Costco實體店高出6%，即時配送也有一定的消費門檻：門店10公里範圍內，滿199元包郵，快遞配送299元包郵。

此外，也有用戶在社交平台抱怨，「挑挑購物」服務差、東西少、速度慢，生鮮商品在送達後也無法退單。

## 分析：人行減貸息迫切性高於降準

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：隨着去年存款利率的兩次調降，LPR(貸款市場報價利率)與MLF(中期借貸便利)之間的價差已走闊至歷史相對高點。分析稱，為應對跨年流動性，人民銀行上月通過逆回購和MLF操作加大流動性補充，本月以來資金利率邊際下行，但為配合「廣義信用擴張」，降低銀行負債成本、置換部分MLF資金，並應對春節前後資金面的波動，本季降準、減息預期正持續發酵。短期看，減息的迫切性高於降準，不排除本月1年期和5年期以上LPR報價「不對稱下行」的可能性。

#### 本月LPR或不對稱調降

人行今年初透露，去年12月國家開發銀行、中國進出口銀行、中國農業發展銀行淨新增3500億元(人民幣，下同)PSL(抵押補充貸款)。申萬宏源資產配置首席分析師金倩婧認為，去年末新增的PSL對債市將構成階段性利淡影響，鑒於貨幣政策寬鬆預期依然佔優，除減息預期持續強勁外，降準預期亦有所發酵。目前LPR與MLF價差處於歷史相對高位，去年9月、12月存款利率的兩次調降亦打開了LPR的下行空間，不排除本月人行「不對稱減息」的可能性。

「本月而言，減息的迫切性要高於降準。」金倩婧分析，去年12月以來，市場資金面環比顯著轉鬆，人行亦在跨年等流動性特殊時點，通過公開市場操作及時投放流動性，並在當月起額續作8000億元MLF。本月以來，資金利率繼續邊際下行，人行逆回購操作也以「淨回籠」為主，預示貨幣當局對當前流動性狀況整體滿意。她相信，本月LPR減息若能落地，短端收益率下限便有望小幅打開。

有分析師認為，短期降準同樣具有迫切性。華金證券首席宏觀及金融地產分析師秦泰指出，通過降準釋放高成本、低成本的長期流動性，對春節前後信貸「開門紅」及全年廣義信用擴張的市場預期將帶來提振。「維持本月人行降準0.5



◀市場對本季人行降準、減息預期持續發酵。