

9新盤蓄勢待發 4512伙季內登場

新地龍年先推天璽·海 長實黃竹坑站規模最大

市場憧憬即將出爐的財政預算案全面撤辣，發展商謀定後動伺機出擊，最少9個新盤涉逾4512伙季內準備登場，鐵路項目仍是最具市場焦點。啟德地王新鴻基地產(00016)旗下天璽·海、長實(01113)黃竹坑站上蓋項目、鷹君(00041)夥港鐵(00066)何文田朗賢峯，3盤或有機會下月上演搶客戰，其中黃竹坑站上蓋項目共1200伙規模最大。

大公報記者 梁穎賢



今季內可望推售新盤

新盤	單位量	發展商
黃竹坑站上蓋項目3B及3C期	1200伙	長實
何文田朗賢峯	990伙	鷹君夥港鐵
九龍灣泰峯	807伙	王新興
長沙灣巴域街項目第1期	約700伙	恒基地產
啟德天璽·海第1期	256伙	新鴻基地產
旺角利奧坊發展項目第5期	約230伙	恒基地產
上環ONE CENTRAL PLACE	121伙	信和置業
大埔美新里項目	約120伙	恒基地產
灣仔春園街項目	88伙	會德豐地產
總數	4512伙	



率先搶開的天璽·海第1期，春節前已展開軟銷攻勢，預告節後出籠，料成為龍年頭炮。發展商早前再張揚樓書本週內出爐，緊接下月出擊。項目最大賣點是九成單位享有不同角度的維港海景，將以招標形式發售。發展商曾表示，連同系內同區的天璽·天，兩個地王級的「天璽」系列新盤投資額高達600億元，其售價及開賣舉動勢必備受關注，絕對是啟德跑道區的新指標。

朗賢峯共990伙 或下月賣

鷹君等發展的何文田朗賢峯，是啟德區外備受關注的九龍鐵路盤之一，項目細分2期即II A及II B期共990伙，兩期已獲批預售樓花同意書，分別涉及418伙及572伙，預計落成日期為2025年3月31日。發展商已於1月公布，項目正處於籌備階段，將於稍後正式推出，不排除下月有機會應市。

供應較少的港島區再有大型樓盤登場。長實黃竹坑站上蓋3B及3C期，合共1200伙已取得預售樓花同意書，發展商去年向傳媒表示，籌備本季內推售。觀乎長實去年連環向樓市空投「深水炸彈」並成功震撼樓市，市場觀望長實會否再出手突襲市場，以截擊對家姿態掀起另一浪高潮。上述三大鐵路盤合共提供2446伙，已佔季內可發售總數的逾半。

其他具規模的大型新盤亦甚具睇頭。恒基地產(00012)旗下長沙灣巴域街項目共提供約1100伙，屬近年同

區罕見過千伙的大型項目，其中佔約700伙的第1期籌備下月率先登場，面對上述三大勢力將是另一番考驗。

此外，本港老牌廠家王新興集團，其香港首個住宅發展的九龍灣泰峯，是多年前透過收購、強拍再補地價的改劃項目，總投資額達100億元，單是每方呎建築費已高近2萬元，高於同區麵包價。面對目前市況淡靜，其開價直接主宰銷情，同樣面臨考驗。

市場憧憬即將出爐的財政預算案，有機會回應市場訴求全面撤辣，以及避開傳統農曆新年淡季，多個新盤押後推盤大計，一心「搶飲」撒辣頭啖湯，以致本月全新盤供應再現金空窗期。月內全新盤供應只有樂風集團旺角Elize PARK，開出首批價單後宣布以招標出售，招標期本月6日至3月5日，惟至今仍未開單，本月繼續靠貨尾撐場下。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月至今共錄100宗成交，僅是上月約430宗的23%，恐全月成交約300宗，按月再下挫。

分析料低開搶客 先聲奪人

市場人士預期，無論特區政府撤辣與否，多個部署已久新盤亦會排隊上陣，問題在於開價取態，若然求量先行，開價必須低於市價最少兩成始有號召力，否則營造不到震撼效果反失先機，不排除多盤齊推觸發發售狂潮，最終是買家得益，料下月一手成交有機重上800至1000宗水平。

華懋龍年推7樓盤 涉約千伙

推盤大計

發展商積極部署龍年推盤大計。華懋今年共7個新舊項目上陣，共涉約1000伙，其中長沙灣東京街、西貢及大埔灣共3盤屬全新項目。

華懋集團銷售總監封海倫表示，踏入龍年，集團將推售共7個項目，包括何文田港站上蓋項目瑜一、薄扶林VICTORIA COAST、碧麗軒、西半山大學閣以及3個全新項目，計有長沙灣東京街重建項目、西貢蠔涌項目及大埔灣段住宅項目，共涉及約1000伙。當中重頭戲為夥市建局合作的東京街重建項目，屬本港首個以「組裝合

成」建築法(MiC)興建的私人住宅項目，提供198伙，主打一房至兩房單位，基座設有商場。

西貢蠔涌項目擬賣現樓

至於西貢蠔涌項目擬以現樓形式推

出，由洋房及分層單位組成，提供40伙，採用低密度臨海設計，大部分單位享海景。此外，大埔灣段住宅項目亦剛獲屋宇署批出建築圖則。

華懋集團銷售部昨天(大年初八)舉行代理新春團拜。封海倫率領銷售部團隊向市民拜年，祝賀各位龍馬精神、萬事如意、龍年行大運、好運一條龍！祝願香港經濟繁榮昌盛、百業興旺，龍年樓市蒸蒸日上、龍騰飛躍。

華懋集團銷售總監封海倫(中)率領銷售團隊向市民拜年。



世宙賣529萬創新低 持9年微蝕

二手淡靜

二手物業低價成交此起彼落。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗世宙1座低層J室，實用面積423方呎，兩房間隔，叫價550萬元，終以約528.9萬元易手，實用呎價約12504元，成交價創屋苑歷史新低。原業主2015年12月以529.4萬元一手買入，持貨約9年轉

手賬面微蝕約5000元。

二手住宅註冊量按年跌32%

美聯綜合土地註冊處資料顯示，本年截至2月15日，二手住宅(包括私宅及公營房屋)註冊量共錄3790宗，較去年同期5590宗下跌約32.2%，比2021年同期6323宗大跌約四成，並且

創5年同期新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，各類金額成交均下跌，當中宗數最多的600萬元或以下個案，期內錄2464宗，按年減少約24.5%；逾600萬至1000萬元物業跌幅最大，按年下挫約46.7%；逾1000萬至2000萬元亦跌約37.3%；至於逾2000萬元則減少約15%。

關注減息步伐 美股五周升勢斷纜

【大公報訊】美國最新公布的生產物價指數(PPI)顯示通脹持續頑固，或影響聯儲局減息步伐，美債息息再次上揚。美股上周五(16日)反覆受壓，道指最多跌189點，最終低收145點，報38627點；標指跌24點，報5005點；納指挫130點，報15775點。全周計，道指下跌0.11%，標指及納指分別挫0.42%及1.34%，三大指數均終止過去5周連升之勢。摩根士丹利財富管理投資總監Lisa

Shalett警告，今年稍後時間，金融體系流動性開始乾涸，導致美股升市告終。

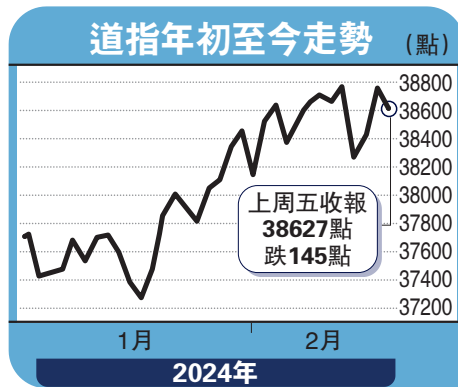
美國銀行引述EPFR Global資料顯示，截至2月14日為止一周，全球股票基金吸資161億美元，4周總吸資額達到595億美元，是2022年2月以來最多。其中，美股基金上週錄110億美元資金流入，為7周最多。美銀策略員Michael Hartnett表示，雖然「科企七雄」股價可能繼續上升，但其團隊認為，

當實際利率升至2.5厘或3厘，將戳破人工智能(AI)熱潮下的股市泡沫。美國實際利率現時約為2厘。

大行唱淡 超微電腦單日挫20%

焦點個股方面，大行唱淡伺服器設備商超微電腦(SMCI.US)，認為現價已反映AI熱潮的正面因素。該股上周五急挫20%，收報803.32美元，結束9天連漲。該股早前氣勢如虹，主因是美銀將其目標價定為1040美元，令其上週四大升14%至1004美元的收市新高。自1月18日以來，超微股價飆升2倍，過去一年更暴漲逾9.8倍。但成也大行，敗也大行，富國銀行分析師Aaron Rakers指出，其股價已經反映AI題材，任何相關需求放緩的跡象，都可能拖累股價。

另外，亞馬遜(Amazon)創辦人貝索斯上週連續兩日沽售約值20億美元公司股票，一周共拋售價值逾60億美元持股，令亞馬遜股價上週五跌0.2%。體育用品公司Nike計劃裁員約2%人手，相當於逾1600個職位，預期第三季業績需為此撥備，股價單日挫2.4%，為表現最差道指成份股。



▲美股三大指數上周五全線低收，全周計同樣下挫。路透社



日本今年「春鬥」或終結負利率時代

財經分析

李靈修

過去一周日本股市表現最受矚目，不但一舉突破38000點整數關口，距離歷史峰值38957點僅一步之遙。也因此，下月揭曉的「春鬥」結果至關重要，其直接影響到日本央行今年的貨幣政策轉向決定。

日本「春鬥」指的是，每年春季舉行的勞工薪資談判活動。這一傳統最早可以追溯到上世紀50年代，日本戰後經濟蓬勃發展，但工人薪資水平低下。當時日本工人的平均工資只有美國工人的八分之一，聯邦德國工人工資的二分之一。日本工會決定通過罷工運動，改善工資和待遇。

在中東石油危機與全球經濟滯脹的背景下，「春鬥」談判在1974年曾達到頂峰，當年日本勞工薪資漲幅曾達到歷史性的32.9%。到了90年代，由於日本陷入長期通縮和經濟蕭條，「春鬥」協商下的薪資漲幅也由雙位數逐步降至3%以下。本世紀以來，「春鬥」的主要着力點更是開始轉向對待遇及保障的關注，而非加薪。

工資提升 通脹重現

由於日本央行現行貨幣政策旨在擺脫通縮泥潭，如果勞工組織能在今年「春鬥」中取得佳績，較大概率可以帶領日本經濟進入「工資-通脹螺旋」，成為央行評估何時退出負利率政策的重要參考。此外，消費者購買力的提升，以及對通脹可持續性的信心，也促使投資者對於日本股市前景採取更為樂觀的態度。

據日本民間智庫日本經濟研究中心對37名經濟學家的調查統計，預計今年日本大企業向工會提議的加薪幅度平均為3.85%，(包括底薪增加2.15%，以及依年資自動加薪1.7%)，為1990年代初期資產泡沫破滅以來的最大增幅，亦超越去年創下的30年最高增幅3.6%。



▲日本打工仔今年加薪幅度有望為30年最大。

市場監管總局促線上旅遊零售商強化管理

【大公報訊】據新華社報道，市場監管總局近日督促線上旅遊、頭部零售等企業加強合規管理，落實好消費者權益保護等相關責任，營造春節期間公平有序的網絡市場環境和安全放心的消費環境。

及時回應消費者訴求

在消費者權益保護責任方面，該局表示，要暢通消費投訴舉報渠道，及時回應消費者訴求和關切，妥善處理消費糾紛和平台

內商家投訴，不得通過「霸王條款」等侵害消費者合法權益。

在重點商品價格穩定責任方面，該局表示，加強對米麵油菜肉蛋奶、地方特色食品、文化娛樂、酒店住宿等民生消費重點領域的價格監控和分析，主動管控異常定價行為，嚴禁哄抬物價、囤積居奇、捏造和散布漲價資訊。

在食品安全和重要產品品質責任方面，以大宗食品、節日時令食品、「一老一小」

(即老年人和小孩)消費品為重點，加大抽檢檢查力度，建立健全源頭追溯機制，堅決守好食品安全底線，防範和化解產品品質安全風險。

在應急處置保平安責任方面，依託平台大數據優勢，該局要求，加強對人群眾出行的合理引導，做好突發事件應急處置預案，健全平台內部風險控制機制，對於苗頭性、傾向性問題，早發現、早報告、早預警、早處置。