

# 啟德天璽·天906伙 下季開賣

## 新地逾2600伙籌備龍年應市

龍年開始，啟德區新盤繼續成為焦點。新地（00016）旗下兩大啟德地王部署年內先後出擊，繼天璽·海落實下月上陣後，天璽·天第1期906伙籌備第二季搶攻；新世界（00017）夥遠展（00035）的啟德承景街項目，安排第三季接力推出市場。

大公報記者 梁穎賢

新地預料在龍年可供發售新盤量逾2600伙，其中兩大啟德重炮籌備上半年應市。新地代理總經理胡致遠稱，天璽·天籌備於下季出籠，先推第1期906伙，與系內天璽·海戶型略有不同，天璽·天設有1至4房。至於天璽·海是該公司位於跑道的另一個地王項目，春節前已展開軟銷，項目賣點為9成單位享不同角度維港海景，料快上樓書，下月登場。

胡致遠續稱，公司的其他新盤尚有天水圍YOHO WEST第2期，暫定第3季推出，涉約500伙，戶型與首期相若，享中央公園景的單位比例較多，亦不排除保留至接近現樓才推售。項目第1期至今累售1100多伙，套現60億元，單是今年已售約50伙，套現約2.5億元，尚餘100多伙待售。

同系大埔白石角Silicon Hill及University Hill將於今年3月及5月交樓，兩盤累售逾1800伙，尚餘200多伙，將以現樓形式推售。

### 皇都重建項目下半年售

新世界營業及市務部總監黃浩賢表示，集團今年將推出多個項目，合共涉及3000多伙，包括兩個矚目新盤啟德跑道區及黃竹坑站頂第5期；至於夥拍王新興合作的九龍灣泰峯，有機會安排於3月為集團打響頭炮。

新世界年內不乏焦點新盤。新世界發展營業及市務部（特別項目）及尊貴客戶拓展總經理何家欣表示，年內負責銷售兩大焦點全新豪宅盤，共涉約520伙。計有北角皇都皇都重建項目，為集團今年重頭戲，暫定下半年登場，將打造成港島傳統核心大型文化保育綜合地標發展，更是首次由私人發展商保育一級歷史戲院建築。項目提供400伙，戶型多元化，由



### 龍年焦點新盤一覽

發展商	新盤	伙數
新地	啟德天璽·海第1期、天璽·天第2期、天水圍YOHO WEST第2期、元朗YOHO Hub C等	逾2600
新世界	啟德承景街2號、黃竹坑站第5期、北角皇都戲院、九龍塘玫瑰街等	逾3000
信和	中環One Central Place、元朗錦上路站柏瓏III、油塘通風樓物業發展項目、黃竹坑站頂4B期	1961
宏安地產	鯽魚涌芬尼街、北角炮台山英皇道項目、鴨洲洲平瀾街及惠風街項目	待定
華懋	長沙灣東京街重建項目、西貢蠔涌項目及大埔滘段住宅項目等	約1000
恒地	山頂盧吉道29A號、啟德承豐道18號、19號、MIAMI QUAY II、長沙灣巴域街及大埔美新里項目	近5000

◀胡致遠表示，新地啟德天璽·天將於下季出擊。

1房至4房不等。

至於九龍塘玫瑰街項目預算下半年稍後時間登場，項目位於傳統豪宅區，屬該地段近年少有大型新盤豪宅項目，提供約120伙，主打兩房至四房特色大宅，傾向以招標形式發售。

### 英皇下半年推兩盤共280伙

英皇國際（00163）副主席楊政龍表示，旗下跑馬地宏德街1號、半山般咸道28號兩個全新項目，合共280伙，籌備下半年登場。同時繼續集中推售香港仔澄天及壽臣山15號，分別累售47伙及1伙。此外，英皇旗下半年奧卑利街項目，將列入The Unit服務式住宅品牌，命名「The Unit Soho」，提供69個單位，主打一房戶，預計4月展開招租。

宏安地產（01243）旗下4個市區全新樓盤籌備年內開盤。該公司執行董事程德領表示，鯽魚涌芬尼街90伙第二季率先登場，主打一房及兩房戶；北角炮台山英皇道項目緊接第三季接力，提供約250伙，主打兩房，正準備樓書及示範單位。鴨洲洲平瀾街及

惠風街兩盤第四季壓軸登場。

宏安薄扶林新盤MOUNT POKFULAM早前已上載樓書，示範屋的準備工作接近尾聲，最快下月安排貴賓參觀。另旺角Larchwood安排次季交樓，屆時會以現樓形式重推，目前尚餘78伙待售。

另資本策略地產執行董事何樂輝表示，集團今年主力推售佐敦彌敦道350號全新項目，提供約260伙，主打一至兩房。冀望減息及財政預算案減辣為樓市帶來喜訊。

### 建灝赤柱豪宅最快下月賣

建灝地產旗下赤柱豪宅項目ONE STANLEY已取得滿意紙。該集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目提供32幢獨立洋房及50伙分層單位，最快3月推出市場。大部分單位實用面積約2000方呎，現正籌備現樓示範單位。整體市況方面，他看好豪宅市場今年走勢，料有8%至13%升幅，因該類買家對息口敏感度低，而且有不少專才買家作為支撐。至於中小單位樓價預計會平穩發展。

# 施永青籲把握撤辣好時機 穩定樓市

【大公報訊】新一份財政預算案公布前夕，業界呼籲撤辣之聲此起彼落。中原集團創辦人施永青指出，今年樓市有三個關鍵轉機，下周公布的財政預算案是最後一個撤辣好時機，若能好好把握，資金勢重投市場，令經濟和樓市穩定發展。

施永青表示，樓市已連跌2年，今年正好有轉機。第一，新一份財政預算案下周發表，若特區政府把握機會全面撤辣，可刺激資金流入市場，小業主容易賣樓套現，今次是最後機會，避免下一個階段面對資產大量蒸發的風險。第二，美國財政負擔大，下半年有機會減息。第三，若中國經濟重現起色，對本港有利。

他續說，現在樓價跌、租金升，反映準買家認為

前景未明朗，所以「由買轉租」，當租金續升，供平過租情況再臨，購買力便會再次投入市場，若把握機會調節房地產政策，購買力反彈，發展商亦會積極推盤。他相信今年樓市有機會峰迴路轉，繼2022年跌15%、2023年下跌7%後，今年上半年或「跌少少」，下半年可望企穩。

中原集團行政總裁施俊嶸指出，2023年中原地產香港促成一、二手成交宗數共13465宗，促成金額達1272億元，其中一手買賣佔4583宗，促成金額佔454億元。去年經過各項優化分店及人力資源措施後，中原一、二手市佔率及業績均錄增長，反映人均生產力明顯上升，中原團隊龍年會繼續精益求精。

施俊嶸認為，樓價過去一年下跌，但租金則持續

上揚，在一跌一升的情況下，租金回報率穩步向上，平均回報率達3.1厘，個別屋苑更可高達4厘，若下半年有機會減息，預料「供平過租」情況會再次出現，對樓價有一定支撐，因此對2024年樓市有信心，料市場持續好轉。

此外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，甲辰龍年的初一至初五期間，本港一手及二手交投齊見近年新低，反映市民觀望新一份財政預算案，令樓市交投膠着。

布少明預期一旦落實撤辣，後市趨明朗，定必釋放潛藏的購買力，料「小陽春」將會於3月初出現，若美國如期在次季減息，資金重投樓市，全年樓價料升約5%。

## 天賦海灣銀主盤 3年貶值1250萬

【大公報訊】本港滾存銀主盤突破320間，創2008年金融海嘯後新高，銀行陸續劈價加快去貨，白石角天賦海灣一個4房銀主盤，以2000萬元易手，不足3年貶值1250萬元，樓價蒸發逾38%。

利嘉閣首席聯席董事葉鎮江表示，上述銀主盤是天賦海灣6座高層B室，實用面積1706方呎，屬4房雙套間隔，獲投資者以2000萬元購入，呎價11723元。據悉，原業主於2021年底以約3250萬元購入單位，不足3年貶值約38.5%。

### 高爾夫·御苑銀主盤蝕48%

粉嶺高爾夫·御苑錄得屋苑歷來最大幅度貶值個案，物業亦屬銀主貨。消息指，該銀主盤是7座高層J室開放式戶，實用面積276方呎，以240萬元沽，呎價僅8696元，無論造價或呎價均創屋苑新低。資料顯示，原業主2017年以459.566萬元一手購入，物業約7年貶值219.6萬元或約48%，亦為屋苑貶值幅度最大個案。

### 河畔花園5年賬蝕157萬

另邊廂，小業主劈價止蝕，中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田河畔花園C座中層6室，實用面積269方呎，以300萬元賣出，呎價11152元，原業主2019年以457萬元入市，5年賬蝕157萬元，蝕幅34.4%。

美聯物業助理聯席董事鮑頌鴻說，灣仔嘉薈軒低層5室，實用面積407方呎，剛售660萬元，實呎16216元，原業主於2018年以820萬元購入，賬面蝕160萬元或19.5%。

美聯物業營業經理陳巧琴指出，將軍澳日出康城Montara 2A座中層C室，實用面積510方呎，售680萬元，原業主5年賬蝕134萬元。中原地產首席分區營業經理黃家全透露，奧運站君匯港2座低層C室，實用面積887方呎，以1640萬元沽，原業主逾3年賬蝕130萬元。

**梁志強生平**

梁志強教授，祖籍廣東南海，一九三五年生於香港。童年經歷戰亂流離，生活貧苦。及長，喪父後負起養家重擔。曾身兼多職，寄人籬下。工餘發奮讀書，考進香港大學，修讀地理。畢業後，投入公務員隊伍，旋轉職香港大學。一九六八年結婚，六九年獲取獎學金，攜眷赴美國芝加哥攻讀博士學位。課餘在餐館兼職以補貼生計。回港後，繼續任職港大，從校外課程部轉到本科地理系，從講師逐步晉升為教授，成為首位華人地理系主任，及出任文學院院長。一九九四年，獲委任為香港教育學院創校校長。在任三年間擊劃宏圖，其開局為今天的香港教育大學奠定穩固基礎。卸任後幾年復出任港大蘇州分部思培學院院長。

除了在本系和文學院的工作，梁教授亦曾任香港大學學術專刊《東方文化》編輯、總編輯，以及為亞洲研究中心（現香港人文社會研究所）一員，編輯、出版多本學術論文書籍。梁教授於公共交通、集體運輸、人文地理、以至東南亞，尤其以中國國家發展研究等領域，著述甚豐，包括八十年代與中國社會科學院合作編輯出版巨制《中國人口地圖集》，貢獻良多，在學術界備受尊重。

學府以外，梁教授以其專業，對本土發展多作貢獻。他曾出任多個公職，計有交通諮詢委員會主席、城市規劃委員會、及回歸前的選區分界及選舉事務委員會，亦曾任物流與運輸學會香港分會會長，並於二零二一年獲該會頒授長期會員獎章。自一九九二年起獲港府委任為太平紳士，並於一九九四年獲頒授OBE勳銜。

在朋友圈中，梁教授，嚴以律己，寬以待人，為人正直不阿，其得學生愛戴。梁教授愛好運動，年輕時熱愛羽毛球，退休後多遠足、游泳，而晚年更因習網球而結交好友。二千年曾以筆名梁功在報章專欄《撫髮錄》發表文章。閒來喜歡下棋、聽古典音樂，亦愛旅遊。看世界。梁教授熱愛中國文化，對中國藝術、文學、尤其詩詞頗多涉獵。曾習書法，把自己的詩詞寫成作品參展。二零零八年更以筆名「王山」，選錄他少年至晚年的詩詞創作結集，由北京作家出版社出版《人與自然——青春交響詩》一輯。

一以貫之，梁教授心懷家國，為社會和國家發展竭盡所能，奮發圖強，努力付出。惜晚年罹患失智，其學識、才華及記憶，經年漸褪以至清空。梁志強教授一生無私奉獻，鞠躬盡瘁，無負此生。

**先夫 梁公志強 府君** 痛於

二零二四年一月三十一日壽終於律敦治醫院享年九十歲遺體奉移大圍寶福紀念館治喪謹擇公曆二月廿四日(星期六)下午六時在該館三樓福海堂設靈拜祭(追思會七時十五分開場)翌日二月廿五日(星期日)上午九時大殮隨即辭靈出殯奉柩和合石火葬場火化

哀此訃

妻 吳麗萍

孝男 以立 媳 黎蘊琪 孫男 德泓  
 以風 媳 張鳳雲 德廉  
 孝女 以花 媳 劉月梅 德睿

胞兄 梁志澄 嫂 劉月梅  
 胞弟 梁慕琪 姊 劉月梅  
 胞妹 梁慕儀 弟婦 鄺穎誼  
 梁慕儀 妹夫 賴智強

家屬繁衍 恕未盡錄

鼎惠懇辭 如蒙賜賜 請撥捐保良局 或 香港認知障礙症協會

泣告