

# 憧憬刺激經濟措施 發展商加價推盤

## 黃竹坑項目提價2% 朗天峰部分加最多2.5%

### 看好前景

特區政府將於明日公布新一個財政年度的財政預算案，市場預期將有利好樓市的消息公布，多個樓盤已蓄勢待發。個別發展商如長實（01113）與港鐵（00066）合作發展的黃竹坑Blue Coast II，以及嘉里建設（00683）的元朗朗天峰，已率先將新推單位加價，前者加價約2%，後者部分單位加幅約1%至2.5%不等。

大公報記者 林志光

黃竹坑Blue Coast II於去年第四季推售，至今已累售約308個單位，套現逾40億元。長實營業部首席經理郭子威表示，近期本港股市成交暢旺，市況向好，加上市場預期特區政府在新一年預算案中將推出利好經濟措施，有助樓市後市表現。由於Blue Coast II現時可供發售的單位不多，發展商決定公布第5批共62個單位的售價。

長實營業部副首席經理楊桂玲指出，新一批單位全數位於第3座，定價約1072.4萬至2088.3萬元，折實價約922.3萬至1795.9萬元，折實呎價20679至25013元，平均折實呎價約22781元，較之前加價約2%。發展商將於日內公布新一輪銷售詳情。

此外，長實將之前售剩的約60多個單位加價約1.3%，並新增一款建築期付款計劃，首期最多支付8%，餘下92%待入伙時才支付。買家若在下月購入指定2房或3房單位，可分別獲贈約值3.8萬或6.8萬元的足金金磚。

嘉里建設的元朗朗天峰於上周六首輪開售即沽清250個單位，發展商隨即公布第4批共121個單位的售價，並落實於周六進行次輪銷售。

### 南首均呎18652元 高首批7%

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，新一批單位的定價由425.6萬至766.5萬元，折實價由347.2萬至625.73萬元，折實呎價11210至15301元。

由於首輪銷售成績理想，新一批

單位中部分單位略為加價。例如，第1A座21樓F室定價632.9萬元，較首輪售出的20樓F室定價620萬元高逾2%，撇除樓層因素，實際加價約1%；第1B座21樓E室定價504.7萬元，較之前20樓E室的485萬元高逾4%，撇除樓層因素，加幅約2.5%。

恒地（00012）亦部署本周推售兩個市區樓盤，並公布新一批單位的售價。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，九龍城南首第2批單位共118伙，定價由451.7萬至792萬元，折實價約415.56萬至728.64萬元，平均折實呎價約18652元，較首批高約7%。若撇除樓層及景觀因素，仍屬原價推出。該盤暫錄約2700票登記，日內將落實首輪銷售詳情。

### 天水圍盤最快下周開價

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民指出，深水埗Belgravia Place II第3批共30個單位的平均折實呎價約16438元，並落實於周五將首3批共148伙作首輪銷售，平均折實呎價約16065元。該盤暫錄逾千票認購登記。

除上述樓盤外，新地（00016）最快於周末開放天水圍YOHO WEST PARKSIDE的示範單位予公眾參觀，市場預計該盤最快下周公布首批單位售價，並於下月中開售。此外，萬科昨日將大埔馬窩路19號住宅項目命名為「上然」，該盤共有6座住宅大廈，提供1650個單位。



▲郭子威（左）表示，市場預期財政預算案有利好經濟措施，有助樓市後市表現。旁為楊桂玲。

### 黃竹坑Blue Coast II 價單資料

| 批次 | 單位數目 | 折實價             | 平均折實呎價 |
|----|------|-----------------|--------|
| 1  | 128伙 | 921.4萬至1882.1萬元 | 21526元 |
| 2  | 108伙 | 926.3萬至1933.9萬元 | 21876元 |
| 3  | 60伙  | 939.6萬至1871.9萬元 | 22404元 |
| 4  | 76伙  | 910.5萬至1817萬元   | 22052元 |
| 5  | 62伙  | 922.3萬至1795.9萬元 | 22781元 |

## 新蒲崗工廈地盤放售 估值3億

【大公報訊】房地產投資氣氛回暖，大業主伺機放售物業。資深投資者林子峰持有的新蒲崗六合街3號工廈地盤已委託代理放售，估值3億元，較2021年購入價3.45億元低13%。

世邦魏理仕指出，該地盤以公開邀約形式出售，截止日期為3月31日。地盤面積約5700方呎，用途為工業或倉庫，並受惠於工廈活化政策，地積比率已獲批准放寬20%至14.4倍，最高可建樓面約8.2萬方呎。地盤目前已完成地基工程，並獲屋宇署批准興建一幢22層高的工廈。若以最新市價約3億元計算，每平方呎樓面地價約3655元。

世邦魏理仕香港資本市場部副董事黃鴻洸表示，該項目左右毗鄰的兩幢工廈尚未用盡地積比率，因此項目具備收購合併潛力，地盤面積可擴大至逾1.6萬方呎。

另一方面，長沙灣青山道237、237A及239號共73.3%的不可分割業權，由遺產執行人委託代理放售，市場估計物業市值約9000萬元。仲量聯行資本市場部執行董事鄧錫銜表示，該地盤面積約2240平方呎，現為一幢10層高的商住大廈。是次放售的業權涉及16個住宅單位、2個地下連1樓商舖及天台。物業現已持有逾七成業權，未來可透過強拍流程收購剩餘業權重建，長遠帶來更高回報。

## 尚璽開放式220萬易手 七年跌45%

【大公報訊】市場憧憬預算案有刺激經濟措施，樓市率先有反應，投資者紛紛搶先「撈底」入市，大角咀尚璽有開放式戶獲收租客以220萬元承接，創屋苑樓價新低，較7年前一手購入價回落45%。

利嘉閣地產高級聯席董事甘尚德透露，上述成交是尚璽低層C室，實用面積158方呎，投資者有感屋苑樓齡低，在不便睇樓的情況下議價至220萬元連租約購入，實用呎價13924元，銀碼創全屋苑新低。據悉，原業主於2018年以405.3萬元一手購入，賬面虧蝕185.3

萬元或45.7%，為該項目2020年入伙以來蝕幅最勁個案。

香港置業首席分區董事劉浩勤指出，將軍澳景林邨2座（景欄樓）中層22室，實用面積349方呎，上周曾以282萬元連地價易手，惟買賣雙方取消交易，單位火速以290萬元連地價重售，較上周撻訂價高8萬元或約3%，實呎8309元，原業主於2019年以438萬元連地價購入，持貨約6年賬蝕148萬元或33.8%。

### 愉景新城蝕讓盤 8年輸52萬

荃灣愉景新城亦有投資者低吸「筍盤」。中原地產高級分行經理王春江表示，樓市氣氛轉旺，陸續有買家趕於財政預算案公布前偷步入市，包括愉景新城6座高層C室2房單位，實用面積485方呎，附裝修，投資客議價52萬元以568萬元購入，實用呎價11711元。同座低數層的同室同面積戶，去年12月造價619萬元，今次新成交價比樓下單位低51萬元或8.2%。參考同類單位月租市值約1.8萬元計，預計租金回報約3.8厘。據悉，原業主於2017年以620萬元

購入單位，持貨8年賬面蝕52萬元或8.4%。

買家亦加快入市決定，中原地產副區域營業經理王勤學表示，最近連連有新盤錄得紅盤高開佳績，股市亦見造好，增添買家入市信心，加上憧憬明日發表的財政預算案有利好消息出台，不少買家偷步入市，過去周末元朗區錄得10宗二手買賣，為踏入蛇年以來的周末成交量新高，其中元朗世宙連錄2宗買賣，包括3座高層J室2房戶，實用面積422方呎，議價至555萬元沽出，實用呎價13152元，買家為上車客，原業主2016年6月以568.1萬元一手購入，賬面蝕13.1萬或2.3%；另一宗是5座低層F室3房戶，實用面積645方呎，以748萬元沽出，實呎11597元，原業主持貨約9年，賬面微賺9.1萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山區本月暫錄約43宗二手買賣，按月跌約2成，其中新港城R座低層6室2房戶，實用面積337方呎，上車客以413.8萬元購入，實呎12279元，原業主2019年以534萬元入市，賬面蝕120.2萬元或22.5%。

## 私樓動工量5000伙 23年新低

【大公報訊】私樓庫存高企，發展商已減慢建樓步伐，去年私人住宅的全年動工量只約5000伙，是約近23年新低。而上月獲批的建築圖則中，以新地（00016）旺角商業地標項目較矚目，可建樓面約151萬方呎。

據利嘉閣研究部根據屋宇署發表最新數據作出研究顯示，去年12月屋宇署未有接獲發展商的上蓋建築工程動工通知，即是繼去年6月及11月後，第3次出現零動工。

該行分析認為，數據反映去年全

年私人住宅動工量只約5030個，較前年逾1.2萬伙，劇減58.1%，是有紀錄以來的23年新低。

此外，該署於去年12月份共批出14份建築圖則，包括3項住宅及商住發展，以及4項商業發展，其中新地於2023年初斥約47.29億元投得的旺角洗衣街與亞皆老交界商業用地，現獲批在6層地庫及3層平台之上，興建1座56層高及1座4層高商業大廈連政府設施，總樓面達151萬方呎。



▲荃灣愉景新城有蝕讓盤獲投資者吸納。

## 食店參加數碼轉型支援 生意飆30%

### 企業訪談

為了協助中小企業進行數碼轉型，特區政府向數碼港撥款5億元，推行「數碼轉型支援先導計劃」。該計劃以一對一配對方式，資助合資格的中小企業應用現成的基礎數碼科技方案，受惠行業包括餐飲、零售、旅遊及個人服務界。每家獲批中小企業最多可獲資助項目總開支的50%或5萬元，以較低者為準。數碼港首席公眾使命官陳思源（圖）透露，目前已收到逾6000宗申請，並批出逾2000宗。此外，有食店表示，北上消費成風，生意難做，但參加計劃並在小红书推廣後，生意大增三成，成功在淡市中突圍而出。

### 中小企獲資助開支5萬

陳思源表示，中小企業要在競爭日趨激烈的市場中突圍而出，必須積極求變。在現時以科技創新為主要驅動力的經濟體系下，進行數碼轉型是非常關鍵的一步。「數碼轉型支援先導計劃」的目標正是幫助中小企業快速踏出數碼轉型的第一步。自計劃推出以來，已獲得許多中小企業的正面回應，並看到不少成功落地的案例。

他指出，該計劃目前提供來自125家方案供應商、逾860個方案組合供中小企業選擇。中小企業通過不同的數碼方案，顯著提升了業務的營運效率、擴大了客源、改善了客戶體驗，從而有效提高了生意額。

至於未來會否將計劃擴展至更多行業，他表

示，若計劃成功，或會讓更多行業受惠。「若文件齊全，一般60日便可批出申請，中小企業支付5萬元後，數碼港便支付其餘5萬元。」他預計，計劃將令約8000家中小企業受惠。

### 小紅書推廣 網紅介紹產品

中式觀光帆船「鴨靈號」船主鄧添穩表示，原本主要客戶來自西方國家，但參加計劃後，透過微信、小紅書等平台加強內地宣傳，並通過系統以微信聯絡客戶、支付、派發優惠券、預售及積分優惠等，成功讓更多內地旅客認識「鴨靈號」，開拓了內地客源。目前內地客戶已佔兩成，成績理想。

樂心冰室聯營餐廳的經理笑姐表示，每逢周五至周日，許多港人北上消費，因此希望透過參加計劃吸引內地客光顧。

她表示，參加計劃後，成效理想，生意增加三成，不少內地客更是拿着手機，按小紅書的介紹前來光顧。

方案供應商東科技業務發展總監白家寶介紹，供應商為冰室在小紅書上進行推廣，包括由網紅介紹冰室的特色產品和環境，並協助冰室取得微信公眾號的藍V認證，從而增加吸引力。「有時小紅書的規管比較嚴格，香港公司未必熟悉內地政策，可能會寫錯內容導致封號，而我們能協助公司避開這些風險。」

大公報記者 李永青

## 商會倡加強宣傳 擴大受惠行業

在談及「數碼轉型支援先導計劃」的作用時，香港中小企經貿促進會會長黃達勝向《大公報》表示，該計劃確實有助於加快中小企業的數碼轉型，但相關宣傳工作似乎仍不足，許多會員對計劃並不了解，因此有必要加強宣傳力度。香港餐飲聯業協會會長黃家和也持類似意見，認為特區政府應加強宣傳和教育，讓業界對數碼轉型有更深入的認識。此外，有商會人士建

議，計劃的金額應增加，並擴大受惠行業範圍，以幫助更多中小企業。

商會人士指出，不少參加計劃的商戶反映，透過計劃成功開拓了內地客源，生意有不同程度的增長。然而，目前僅有四個行業受惠，他們建議盡快逐步增加受惠行業。此外，特區政府應協助港商開拓內地及東盟電商市場，首先是讓牌照申請更便捷，其次是聘專家向港商提供市場資訊和指導。

## 南豐作坊助50品牌發展ESG

【大公報訊】氣候危機日益加劇，加上監管要求，南豐作坊總經理暨亞洲區主管Cintia Nunes（圖）表示，近年經濟不景氣，但企業對環境、社會和公司治理（ESG）及可持續發展的需求有增無減，該公司推出全新合作夥伴服務，協助企業加快實現可持續發展目標。她透露，在展開試行服務短短八個月以來，南豐作坊已與近50個全球品牌和機構合作，可見市場對這項新服務的強烈需求。

南豐作坊致力推動紡織科技與農業食品科技領域可持續創新，而全新推出的合作夥伴服務，旨在協助不同規模及處於各個可持續發展階段的品牌與機構發掘新機遇，讓其能夠在營運期間，加強對地球和社會帶來正面影響。Cintia Nunes指出，企業更急切地需要掌握創新方案，以實現有意義且可持續的增長，而消費者環保意識愈見高漲、法規日趨嚴格、營運效率要求提升，種種壓力都驅使企業必須加速永續轉型。

Cintia Nunes表示，南豐作坊一直積極拉近永續創新科技與各個領先品牌和機構之間的距離，從而促進整個產業永續發展的變革，為各方創造共同成長的機會。這次全新的合作夥伴服務亦建基於這項使命，為品牌和機構提供一系列量身定制的服務，例如永續發展探索日、永續發展工作坊、共創影響力項目、創新方案發展計劃和影響力零售及快閃體驗等，協助其加快實現可持續發展目標並解決業內獨特挑戰。