

# 馬年逾40新盤登場 提供近3萬伙

## 新界佔總供應近半 古洞三項目硬撼

### 樓市展望

蛇年樓市價量齊升，發展商在即將到來的馬年延續密集推盤攻勢。綜合發展商消息，馬年最少有40個新盤空降一手市場，涉及近3萬伙，古洞區及紅磡區將成為馬年新戰線，兩區各有3個及5個新盤排隊出場，料戰況激烈。

另外，市場關注的馬年第一盤，料最少10個新盤搶閘冀打響馬年頭炮，合共逾5200伙。

大公報記者 林穎賢



▲日出康城壓軸一期海堤灣，合共提供2550伙，是年內最大規模項目。



### 馬年主要焦點新盤



	新盤	單位量(伙)	發展商
港島	黃竹坑 DEEP WATER SOUTH 6B期*	154	會地
	鴨脷洲 PORTO	174*	宏安
	長沙灣 潤發貨倉重建項目	2200	華潤
	紅磡 庇利街／榮光街項目	約1300	恒地、帝國及希慎
	啟德海灣第2期	1121	嘉華牽頭
	長沙灣 嘉里鴻基貨倉重建項目	約1000	嘉里、新地
	紅磡 鴻福街「四合一」項目	約1000	長實
	紅磡 鴻福街／銀漢街項目	665	嘉里
	紅磡 榮光街88號重建項目	458	信置、嘉里、招商局置地
九龍	牛池灣 清水灣道項目1期	361	九建
	紅磡 首匯*	241	恒地
	尖沙咀 瑞意*	164	華懋
	九龍塘 澄蘊*	約100	新世界
	尖沙咀 官涌街項目*	60	新世界
	日出康城 海堤灣*	2550	信置、嘉華、嘉里、招商局置地
	粉嶺北 馬適路項目	2300	新世界
	東涌 壹東路項目	約2000	華懋
	元朗 東成里1期	約1500	新地
新界	粉錦公路 雲向*	765	永泰
	元朗 龍田村1期	700	新世界
	古洞北項目	約682	恒地
	荃灣 窩仔街13至23號項目*	465	新地
	古洞 24區項目第1期	457	會地
	古洞站旁項目	642	新地
	沙田 小瀝源項目	約300	新地
	離島 愉景灣 意濤*	530	香港興業

\*有機會搶馬年頭炮

長年佔據一手供應重鎮的啟德區，馬年只得兩個全新盤應市，總共2126伙，包括由嘉華國際（00173）率頭發展的啟德海灣第2期。至於馬年供應主力是新界區，最少有13個新盤，涉及逾1.4萬伙，佔馬年單位供應量近一半，其中已展開工程的港鐵（00066）北環線工程，相關範圍附近的3個古洞項目，分別是新地（00016）的上水古洞站旁項目、恒基地產（00012）的古洞北項目、會德豐地產的古洞24區項目第1期，將會於馬年硬撼，3個新盤合共提供1781伙。

### 紅磡5盤火併 首匯先出擊

除古洞區外，市建局過去推出的4個紅磡重建項目，將會於馬年交鋒，計有恒地、嘉里建設（00014）合資的庇利街／榮光街項目、嘉里建設（00683）鴻福街／銀漢街項目、信和置業（00083）夥招商局置地（00978）及嘉里建設的榮光街88號、長實（01113）鴻福街「四合一」項目；若連同恒地獨資的紅磡四街重建項目第5期首匯，區內將有5個新盤火併，涉及約3664伙，其中首匯最成熟，料是5盤

中第一個上陣。長沙灣今年亦有不少大型項目登場，計有華潤發展的長沙灣潤發貨倉重建項目，涉及2200伙。華潤早年透過改用途換作住宅發展，補地價金額高達137.3億元，每呎補價約8700元。

至於嘉里夥拍新地的長沙灣嘉里鴻基貨倉重建項目，亦安排今年推售，兩盤僅一街之隔，不排除或有機會正面交鋒。鴻基貨倉去年9月完成補地價，涉資7.97億元，以重建後總樓面46.09萬方呎計，每呎樓面地價1729元，較潤發貨倉兩年半前補地價低出八成。

### 10盤搶馬年頭炮 海堤灣規模大

蛇年樓市低開高收，臨近年尾新盤大收旺場，市場憧憬2月25日公布的財政預算案為樓市報佳音，最少10盤涉及5203伙搶飲馬年頭啖湯。較矚目為由信置、嘉華、嘉里及招商局置地的日出康城壓軸一期海堤灣，分兩期發展，合共提供2550伙，是年內最大規模項目，戶型涵蓋一房至四房，逾六成單位享有海景，樓書可望農曆新年後出爐。

會德豐地產的黃竹坑DEEP WATER SOUTH第6B期，樓書早前已上載至一手銷售網，建有1A及1B兩座，提供154伙，標準戶實用面積862至1696方呎，特色戶由837至2642方呎，面積最大為頂層天際特色戶，四房三套房加娛樂室及工作間連洗手間間隔，全期僅得1伙。發展商憧憬財政預算案或有利好樓市措施，籌備農曆新年後開放示範單位及落實銷售安排，傾向全數單位以招標形式發售，首批推出最少31伙。

至於蛇年新盤銷售王的新地，西沙SIERRA SEA 2A及2B期今年6輪價單發售均沽清，發展商安排荃灣窩仔街項目出擊，提供465伙，部署春節後出擊。

永泰地產（00369）旗下粉錦公路雲向，近月馬不停蹄軟銷，計劃春節後先推全盤僅得4伙的頂層特色戶招標試水溫，該4伙位於38樓，實用面積688至868方呎，層高約3.5米。此外，華懋早前命名的尖沙咀瑜意，有意於財政預算案後開放示範單位，下月發售，項目主打一房及兩房，實用面積274至468方呎，項目已平頂，屬短期樓花項目。

## 新世界上半年推3盤 供應660伙

今年不乏大型新盤的新世界發展（00017），部署上半年推出3個新盤，涉及660伙，其中九龍塘激蘊及尖沙咀官涌街項目有機會於農曆新年後出擊。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，今年上半年將3盤齊發，包括激蘊提供約100伙，主打三房、四房及特色豪宅；尖沙咀官涌街項目共約60伙；以及大圍站上蓋柏傲莊III，將以現樓形式發售，壓軸一期面向城門河景單位比例更多，提供約500伙。

### 激蘊及官涌街項目擬下月齊發

激蘊與官涌街項目與其餘8個新盤爭飲馬年頭啖盤，前者籌備春節後招標；後者鄰近高鐵站及柯士甸站，發展商定於財政預算案公布翌日北上深圳宣傳，兩盤有機會下月齊登場。

何家欣補充，集團去年累沽逾2200伙，連車位吸金逾348億元，創五年新高紀錄。

另外，New World CLUB推出「置業有

成」活動，特選會員於今年6月30日或之前，購買新世界旗下項目的指定單位，有機會獲得香港瑰麗酒店住宿或餐飲禮遇，總值高達8萬元。

另外，會德豐地產旗下日出康城SEASONS系列2026年至今速售140伙，套現逾9.1億元，整個項目開售至今累售近1918伙，套現120億元。適逢新春及情人節，項目展銷廳昨日邀請書法大師即場示範揮毫，吸引逾100組家庭及年輕情侶參加親自書寫揮春。



▲何家欣（右）表示，新世界去年累沽逾2200伙，連車位套現逾348億元，創五年新高。

## 雅盈峰再錄全層成交 買家億元掃6伙

有價  
有市

優質新盤持續見「西餅客」手影。盈大 地產（00432）與資本策略地產（00497）合作發展的中環半山雅盈峰，再獲大手買家斥資逾1億元購入8樓全層6伙，呎價最高逾3.5萬元。

盈大 地產銷售及市務總監陳惠慈表示，雅盈峰開售短短一個月內已售出20伙，套現逾8.2億元。繼早前獲買家購入全層23樓，是次再錄得大手成交，一次購入8樓全層6個單位。有見市場對項目需求殷切，發展商已於前日加推單位應市。

是次售出的雅盈峰8樓全層A至F室，總成交價1.05332億元，呎價由33600至35399元，戶型由一房至兩房一套，實用面積介乎380至635方呎。

### SIERRA SEA 搞訂戶獲200客爭購

此外，蛇年人氣盤新地（00016）旗下西沙SIERRA SEA系列，由去年4月開賣至今累售逾3000伙，屬蛇年最熱銷新盤，尚有大批向隅客等



▲陳惠慈表示，雅盈峰再獲大手客斥逾億元掃入全層共6個單位。

待全新一期發售之際，第2B期早前捷訂的一伙，安排昨日早上抽籤重售，吸引逾200組買家到場爭奪，相當誇張。

該單位為第3座12樓J室，實用面積433方呎，原於月初以525萬元售出，呎價12125元。發展商收回單位隨即加價約5%，折實售價由507.11萬上調至532.44萬元，折實呎價由11712增至12297元。

## 美科技股捱沽 納指連跌五周

【大公報訊】美股三大指數在剛過去一周全線下跌，道指跌1.23%；標指插1.39%，連續兩周下滑；納指全周挫2.1%，連跌五周。科技股捱沽，Meta、Alphabet於上周五（13日）跌逾1%，蘋果、英偉達挫逾2%；亞馬遜單日跌0.41%，連跌九個交易日，為2006年7月以來最長跌浪。

分析認為，當前市場受到聯儲局政策前景及人工智能（AI）進步等因素影響。Osaic市

場策略師Phil Blancato稱，市場預期沃什將擔任下屆聯儲主席，因此通脹數據較為溫和屬正面信號；Northlight Asset Management投資長Chris Zaccarelli認為，相較聯儲局會否減息，市場更關注AI對大部分產業造成衝擊，假若通脹受控，聯儲或採取審慎的策。

巴克萊分析師Emmanuel Cau強調，投資者對「AI輸家」的認定，令美股與其他市場在走勢上的分歧不斷加劇。

## 字節豆包2.0發布 推理能力大升級

【大公報訊】字節跳動在連續發布Seedance 2.0視頻模型、Seedream 5.0 Lite圖像模型之後，昨日發布豆包大模型2.0，推出面向Agent時代的系統性升級版本。新版本在保持與GPT-5.2和Gemini 3 Pro相當性能的同時，將推理成本降低約一個數量級，為大規模生產環境下的複雜任務執行提供更具競爭力的解決方案。整體看，豆包大模型2.0在多模態理解、企業級Agent、推理和代碼能力上都有不少的提升，更強多模態理解：在多模態感知、高精度文字提取、圖表理解、空間理解、運動理解、視覺知識和推理、長視頻理解等方面表現出色。

分析認為，在現實世界複雜任務中，由於大規模推理與長鏈路生成將消耗大量token，豆包2.0的成本優勢將成為關鍵競爭力，這標誌着字節跳動在大模型商業化應用上邁出重要一步。動態場景理解方面，該模型在TVBench等關鍵評測中處於領先位置，在EgoTempo基準上甚至超過人類分數，顯示其對變化、動作、節奏等信息的捕捉更為穩定。

長視頻場景中，豆包2.0在大多數評測上超越其他頂尖模型，並在多個流式實時問答、視頻基準測試中表現優異。這使其能夠作為

AI助手完成實時視頻流分析、環境感知、主動糾錯與情感陪伴，實現從被動問答到主動指導的交互升級，可應用於健身、穿搭等陪場景。

同時，豆包2.0 Pro通過加強長尾領域知識，在SuperGPOA上分數超GPT-5.2，並在HealthBench上獲得第一名，在科學領域的整體成績與Gemini 3 Pro和GPT-5.2相當。在推理和Agent能力評測中，該模型在IMO、CMO數學奧賽和ICPC編程競賽中獲得金牌成績，也超越了Gemini 3 Pro在Putnam Bench上的表現。

目前，豆包2.0 Pro已面向C端用戶在豆包App、電腦端和網頁版上線「專家」模



▲豆包大模型2.0在多模態理解、企業級Agent、推理和代碼能力上都有不少提升。

式；面向企業和開發者，火山引擎已同步上線豆包2.0系列模型API服務。

### 阿里等七企業被約談 杜絕內捲

另外，國家市場監督管理總局約談阿里巴巴、抖音、百度、騰訊、京東、美團、淘寶閂購等平臺企業，要求有關平臺企業嚴格遵守《反不正當競爭法》、《價格法》、《消費者權益保護法》、《電子商務法》等法律法規規定，主動落實主體責任，進一步規範平臺促銷推廣行為。提醒相關平臺企業要杜絕各種形式的「內捲式」競爭，共同維護公平競爭市場環境，促進平臺經濟創新和健康發展。

此外，國家金融監督管理總局近日聯合市場監督管理總局、中國人民銀行，對攜程旅行、高德地圖、同程旅行、飛豬旅行、航旅縱橫及去哪兒旅行等6家出行平臺企業進行約談。針對有關企業在與金融機構合作開展借貸業務中的問題，要求其規範營銷行為，不得使用誤導性宣傳用語；清晰披露貸款機構名稱及信貸產品信息，並向借款人明確提示理性借貸；暢通客戶投訴渠道，及時回應並妥善處理消費糾紛，提升服務質量，保障消費者合法權益。

### 香港老北方餐飲有限公司招聘

（九龍旺角區） 空缺編號:48785

#### 樓面部領班

0700-1500或1500-2300或2300-0700，每周工作6天，每天工作7小時；中三程度；三年相關經驗；月薪\$19,170。

本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電：3582 3892查詢／安排面試。

三廚

0700-1500或1500-2300或2300-0700，每周工作6天，每天工作7小時；中三程度；三年相關經驗；月薪\$19,170。

本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電：3582 3892查詢／安排面試。

大公報記者 林穎賢

責任編輯：陳少文