

# 馬年逾40新盤登場 提供近3萬伙

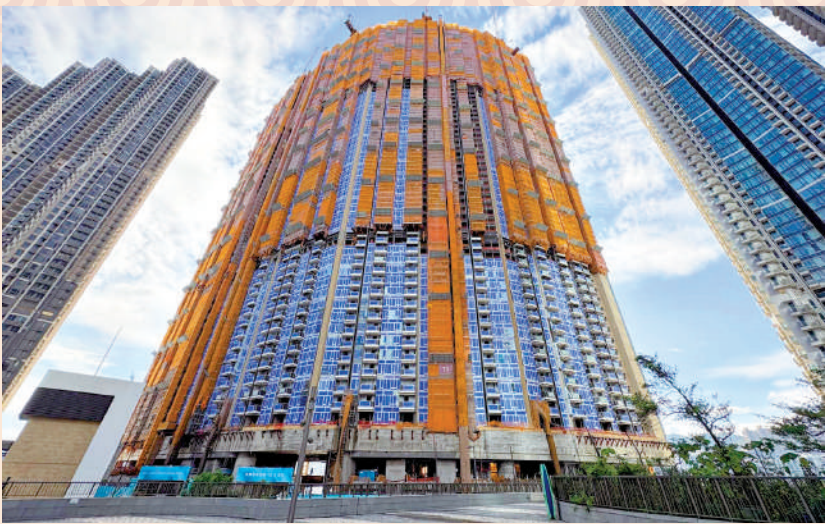
## 新界佔總供應近半 古洞三項目硬撼

### 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個新盤搶開賣打響馬年頭炮，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*	會地
	鴨脷洲 PORTO	宏安
九龍	長沙灣 潤發貨倉重建項目	華潤
	紅磡 庇利街／榮光街項目	恒地、帝國及希慎
	啟德海灣第2期	嘉華牽頭
	長沙灣 嘉里鴻基貨倉重建項目	嘉里、新地
	紅磡 鴻福街「四合一」項目	長實
	紅磡 鴻福街／銀漢街項目	嘉里
	紅磡 榮光街88號重建項目	信置、嘉里、招商局置地
	牛池灣 清水灣道項目1期	九建
	紅磡 首匯*	恒地
	尖沙咀 瑜意*	華懋
新界	九龍塘 激蕪*	新世界
	尖沙咀 官涌街項目*	新世界
	日出康城 海堤灣*	信置、嘉華、嘉里、招商局置地
	粉嶺北 馬適路項目	新世界
	東涌 喜東路項目	華懋
	元朗 東成里1期	新地
	粉錦公路 雲向*	永泰
	元朗 龍田村1期	新世界
	古洞北項目	恒地
	荃灣 窩仔街13至23號項目*	新地
離島	古洞 24區項目第1期	會地
	古洞站旁項目	新地
	沙田 小瀝源項目	新地
離島	愉景灣 意濤*	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）牽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，計有恒地夥帝國集團及希慎興建（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、嘉里及招商局置地合資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

緊密部署

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，其中九龍塘激蕪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總監何家欣表示，今年上半年將3盤齊發，包括激蕪提供約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。

### 激蕪及官涌街項目擬下月齊發

激蕪與官涌街項目與其餘8個新盤爭飲馬年頭啖筵，前者籌備春節後招標；後者鄰近高鐵站及柯士甸站，發展商鐵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撻訂戶獲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期早前撻訂的一伙，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，聯儲或採取審慎的幣策。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、穿搭等陪伴場景。

同時，豆包2.0 Pro通過加強長尾領域知識，在SuperGPQA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、淘寶閃購等平台企業，要求有關平台企業嚴格遵守《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，進一步規範平台促銷推廣行為。提醒相關平台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，促進平台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家出行平台企業進行約談。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

#### 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。

#### 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  
中五程度; 五年相關經驗  
月薪\$17,960