

深水埗蚊型盤 392萬入場

「喜·揚」首推32伙 面積183至391呎

新盤混戰開啟，由喜雋發展的深水埗「喜·揚J Loft」昨日發放首張價單，涉32伙，面積183至391方呎，包括開放式至兩房戶型，折實入場費392萬元起，折實呎價18,900元起。這一定價與同區二手新晉屋苑接近，料將吸引不少上車客，發展商稍後將公布銷售安排。

◆香港文匯報記者 周曉菁

喜雋代表梁志佳昨透露，喜·揚首批單位合共32伙，面積183至391方呎，包括開放式至兩房戶型，價單售價介乎426.09萬至23,602元。採用價單中「120天付款計劃」，最高可享8%折扣，折實售價介乎392萬至765.71萬元，折實呎價18,900元至21,713元不等。

尋找樓齡較新甚至全新的優質租盤，令區內每有新盤入伙，租盤即被市場快速吸納，而且每呎租金可觀，可介乎50元至60元，租金回報逾3厘。隨著賣地條款加入限呎要求，相信九龍市區小型單位未來新供應十分有限，他預計上車客及長線投資者均會把握機會入市喜·揚。

飛揚最快下周公布價單

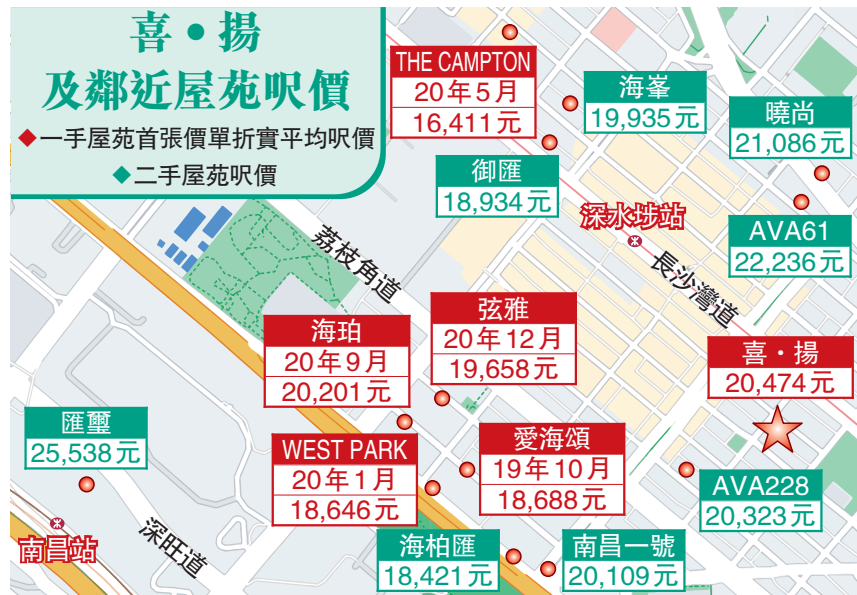
此外，長實高級營業經理楊桂玲表示，屯門青山公路飛揚最快於下周公布首張價單，首批將不少於80伙，涵蓋1房至3房戶，惟全盤僅設40伙3房單位，首輪料限量推出。至於信置及嘉華等發展的日出康城11期凱柏峰1，信置營業部集團聯席董事田兆源亦透露有機會本月內推售，示範單位設於奧運站與海城一期。凱柏峰1共涉及592伙，其中三成為1房戶，六成屬2房戶。

Silicon Hill收逾3千登記

新地大埔白石角Silicon Hill第1期次輪銷售於昨日截票，據了解，初步點算收到逾3,000個登記。



喜雋發展代表梁志佳(中)表示，喜·揚首批單位合共32伙，折實呎價18,900元至21,713元不等。香港文匯報記者 攝



必嘉坊·曦匯 1層3梯15伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤大戰一觸即發，恒地紅磡必嘉坊第1期必嘉坊·曦匯昨日上載樓書，最細單位面積約180方呎，為開放式間隔，連33呎平台。恒基物業營業(一)部總經理林達民表示，項目部署今日開價，首批涉及約65伙，主打1房戶。定價參考九龍鐵路蓋物業，以及同系啟德THE HENLEY。

部署今開價 首批料65伙

樓書顯示，項目提供324伙，戶型涵蓋開放式至三房間隔，面積180至569方呎，一律採用開放式廚房。其中，開放式和1房及1房連儲物室間隔佔278伙(約86%)。一般標準樓層一層15伙，共用3部升降機。項目預計關鍵日期2024年3月31日，樓花期長約21個月。

最細單位是5樓C、D及E室，面積180方呎，連平台33方呎；最大單位是29樓B室頂層戶，面積569方呎，連平台105方呎及天台249方呎，屬3房一套連儲物室間隔。

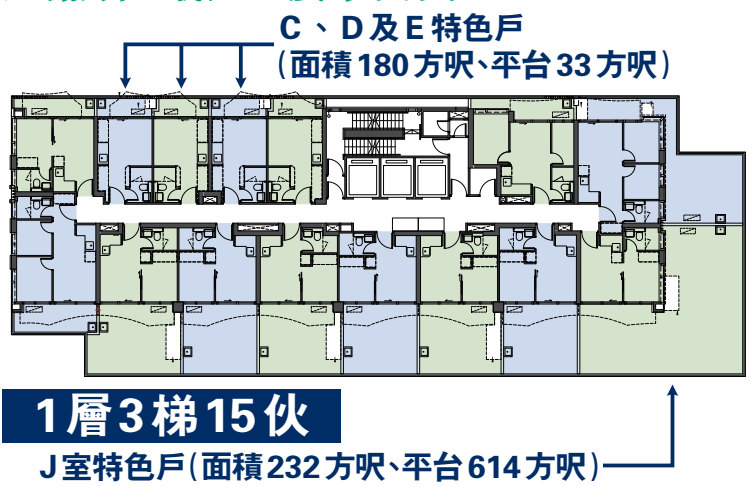
特色戶平台大內籠1.6倍

值得注意的是，5樓J室232方呎一房特色戶，外連L形平台面積達614方呎，較單位內籠面積足足大1.6倍。

另外，發展商宣布與本地畫廊Lucie Chang Fine Arts合作，於美麗華廣場一期5樓的紅磡「必嘉坊 Baker Circle」展銷中心舉辦藝術走廊。林達民指，希望大眾可欣賞到具香港本土色彩的歷史藝術作品，Lucie Chang Fine Arts創辦人常越表示，藝術與生活息息相關，藝術來源於生活，同時藝術反映生活。

必嘉坊項目分3期發展，設9座住宅大樓，提供約2,800伙。第一期由3幢大樓組成，提供約1,000伙，主打一房及兩房戶。而曦匯屬於第一期第一座。

必嘉坊·曦匯5樓平面圖



1層3梯15伙 J室特色戶(面積232方呎、平台614方呎)

周大福賺67億 年增11%

香港文匯報訊(記者 周紹基)周大福(1929)昨日公布截至今年3月底的全年業績，股東應佔溢利67.12億元，略低於市場預期，按年增幅為11.38%，末期息增至28仙，令全年派息達到0.5元。另外，周大福計劃回購不超過股東大會通過決議案當日，已發行股份總數總面值10%的股份。公司又披露4月1日至5月31日營運數據，期內零售值減少13%，當中內地業務減少12.8%，港澳及其他市場則減少14.2%。期內，內地同店銷售減少28.2%，港澳同店銷售下跌5.9%。

內地去年營業額增45.6%

在疫情影響下，周大福去年度營業額為989.38億元，按年仍升41%，經營溢利為100億元，按年增15.9%。該公司解釋指，增長主要受惠於強勁的黃金首飾及產品需求，以及內地批發業務所帶動。在該財政年度的下半年，內地營業額為483.82億元，按年增加25.7%，港澳及其他市場營業額為63.7億元，按年跌9.1%。全年計，兩者分別增長45.6%及14.7%。

周大福表示，對內地市場的中長期發展甚表樂觀，但香港業務則估計仍需一段時間，才可正常化，未來零售點發展，將取決於個別店舖的零售表現及租賃情況。在其他市場方面，該公司專注發展海南省免稅店的零售網絡，長遠會繼續配合內地免稅購物政策的發展，並加強與不同免稅營運商合作。

鑑於整個亞太地區都仍然受到疫情的影響，導致業務未能完全恢復正常營運。周大福表示，在本財政年度將致力與不同地區的第三方電商或會員平台合作，而短期內將專注於零售增長潛力較高的地區，如今年便選擇在馬來西亞及新加坡增設零售點。

周大福公布，全年黃金首飾及產品佔營業額比重為73.7%，按年提高5.5個百分點，該產品營業額年內增幅為52.5%。珠寶鑲嵌、鉑金及K金首飾營業額增加19.1%，鐘錶營業額增長9.7%。

對於計劃回購股份，該公司稱，回購將視乎市況，董事會亦不時考慮在市場回購股份，認為回購可提升股份價值及股東回報等。

鄭志恒鄭志雯任副主席

此外，周大福又宣布，即日起執行董事鄭志恒及鄭志雯，獲委任為副主席，獨立非執行董事林健鋒獲委任為提名委員會主席及薪酬委員會成員，獨立非執行董事馮國經已決定不再連任，周年大會結束後將自董事會退任。周大福昨收報13.74元，跌2.691%。



周大福去年度營業額為989.38億元，按年升41%。資料圖片

蔚來首季虧損降62%

香港文匯報訊(記者 岑健樂)蔚來(9866)昨日公布今年首季業績，歸屬於普通股股東的淨虧損為18.25億元(人民幣，下同)，淨虧損金額按年下降62.6%，按季則下降16.3%。扣除股權激勵費用以及可贖回非控制權益贖回價值的增值，歸屬於蔚來普通股股東的經調整淨虧損(非公認會計準則)為12.852億元，淨虧損金額按年大增262.5%，按季則下降25.1%。

期內，集團車輛交付量達25,768輛，按年增長28.5%，按季增長2.9%。收入總額為99.106億元，按年增長24.2%，按季增長0.1%。其中，車輛銷售額為92.44億元，按年增長24.8%，按季增長0.3%。

銀行爭生意 回贈傳增至1.65%

香港文匯報訊 近期新盤群出，陸續有銀行上調現金回贈吸客，部分高達1.65%，更另設7,000元現金獎賞吸客。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日提醒，置業人士要注意部分按揭計劃不連帶高息存款掛鈎戶口，並須在貸款額中扣除現金回贈部分。



經絡按揭轉介曹德明指，置業人士要注意部分按揭計劃不連帶高息存款掛鈎戶口。資料圖片

睇「波叔 plan」高收入買家

曹德明表示，據其了解，部分銀行為在上半年完結及加息周期前，追趕首季成交減少而受影響的按揭業務，相繼推出各項優惠，如針對千萬元以上貸款額的物業，現金回贈可達1.65%，創自2019年11月後即逾兩年新高。亦有銀行提高現金回贈予貸款額800萬元以上的客戶，相信是爭取「波叔 plan」下較優質的高收入客戶群。

儘管部分銀行增加現金回贈優惠，惟他提醒，要注意部分按揭計劃不連帶高息存款掛鈎戶口，並須在貸款額中扣除現金回贈部分。而此類客人在面對加息周期期間，息口上升時選擇減少利息開支的機會較小，罰息期亦有機會較長。此外，除增加現金回贈，亦有部分大型銀行推出綠色按揭吸客。

施永青：樓價大升條件不足

◆中原集團創辦人施永青預料，今年樓價上下波幅5%以內。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原集團創辦人施永青昨日出席公開活動。被問到後市預測，他直言香港經濟環境仍然疲弱，個人薪酬亦未有明顯增幅，樓價大幅上升的條件不足，預料今年樓價上下波幅5%以內。此外，受新冠肺炎疫情影響，下半年預計大量新盤推出，他相信發展商賣樓會求量為主，亦一定程度制約樓價升幅。

因素，好像經濟增長、就業情況好及個人薪酬上升等，但目前這類因素表現都不算好，未能支撐樓價向上。又分析指，現時本港樓價維持高位，根源在於供應少，每一年住宅土地供應才1萬多伙，未能滿足到市場需求。當供應不足時，樓市就只會反映最高收入一羣的購買力，而非普羅大眾的一般購買力。

美再加息2次 港仍可承受

施永青續說，最近市場利淡消息，一般來自較宏觀的環境改變及

國際環境變化，住宅市場現時由商家主導，對於這類變化的敏感度較低，反而本港最近疫情未見惡化，社交距離放寬等，對他們來說影響較大，所以最近留意到交投量較之前更多，樓宇價格亦略有提升。問到加息對樓市的影響，他表示加息一定屬利淡因素，因減低投資者對買樓收租的吸引力。

施永青相信，美國由於要應對通脹，未來可能持續加息，而香港在8月後應可再承受多2次加息。

他其後再補充，指最近聽到個別銀行有意提升H按的「封頂位」(即鎖息上限約0.5厘)，這樣做對供樓暫時沒有影響，但就能一定平衡風險。而事實上，最近銀行承造按揭仍然積極，部分成交估價亦到價甚至較成交價更高。

房屋問題根源土地不足

問到來屆政府如何解決高樓價問題，他認為新一屆政府要明白今天

香港的房屋問題，根源在於土地不足，將焦點放在降低樓價上是解決不了問題。解決香港房屋問題，需要的是提供更多房屋給市民去居住。以居屋為例，十多廿萬人爭購，需要很長時間才能滿足他們需求。

至於如何才能增土地房屋供應，他認為要循改變城市規劃上着手，改變政策，增加可用土地資源，否則「巧婦難為無米之炊」。

他認為香港並非沒有土地，但就可能要放棄保育及郊野公園等土地。

另一方面，中原測量師行與諾華誠信宣布推出全新升級物業估價方案「中原·諾華估值+」，新鴻基信貸將率先由本月13日起應用。此方案結合大數據、人工智能模型及API技術支援，可即時提供網上物業估價，同時可配合新鴻基信貸的網上即時批核服務，有效加快申請速度，縮短審批時間。