



Abby案「凶宅」村屋造價恐削半

伍冠流建議：宜整幢重建 外觀及間隔都要改

禍起何文田豪宅加多利山交易的名媛蔡天鳳（Abby）碎屍案轟動全港，其前家翁情婦亦因涉嫌協助犯罪而被捕，據悉，情婦於2月中旬以月租約4萬元，租用九龍站凱旋門單位，並用作窩藏蔡天鳳前夫。今次案件牽涉多個物業，但加多利山KADOORIA及九龍站凱旋門並非兇案現場，可說沒甚影響，反而是相信用作肢解屍首的大埔龍尾村單位成為「凶宅」，「凶宅大王」伍冠流認為，涉案單位短期很難出租及出售，造價估計要打六折，甚至五折。

◆香港文匯報記者 黎梓田

從地產八卦角度而言，相信是用作肢解屍首的大埔龍尾村單位最受影響。參考地產代理放盤網頁，龍尾村買賣盤約有30個，分層放盤建築面積劃一為700方呎，售價介乎300多萬至680萬元不等；至於全幢放盤，建築面積2,100方呎，則叫價約1,500萬元。

請法師到單位超渡 全屋翻新

資深物業投資者伍冠流專門投資「事故單位」（又稱「凶宅」），他表示，今次此單「碎屍案」太出名、太轟動了，給人印象深刻，相信龍尾村單位涉案物業短期很難出租及出售，造價估計要打六折，甚至五折。他又指，涉案龍尾村單位旁邊的村屋物業也會被殃及，料樓價跌至至少一成以上，視乎買家的接受程度。伍氏補充，單位淪為「凶宅」後，業主會請法師到單位超渡亡靈，全屋重新翻新後才再安排放租或放售。然而他認為，村屋全幢拆了重建更好，且外觀、間隔都要改頭換面。

今次案件可能還會影響到龍尾村全村業主。有區內地產代理指，涉事單位樓上的住戶、或者旁邊數幢村屋，樓價都會受到影響，會出現跌幅。對於附近稀遠的村屋住戶，樓價就未必有很大影響。但無論遠近，都肯定會讓周邊的人產生心理陰影，因事件可能為龍尾村帶來負面的印象，準買家即使正在尋找大埔村屋盤，對龍尾村也會避而遠之。

傳蔡氏擬蝕580萬沽KADOORIA

無巧不成書，涉事的大埔龍尾村村屋單位，藝人古天祥於2021年曾租住過，他日前於社交平台留言：「好難想像我兩年前住過同一單位！好恐怖！希望死者早日安息！」他對傳媒直言知悉此事後徹夜難眠，又指「真係成晚都瞓唔着，係咁發噩夢。」他稱自己在該址住了一年，

月租1萬頭左右，又指業主很好、有求必應。古天祥表示，希望死者能早日安息，沉冤得雪。

至於今次案件涉及的何文田加多利山KADOORIA及九龍站凱旋門都屬於豪宅，消息指，死者蔡氏打算沽出早年購入的何文田加多利山KADOORIA單位，由於近年樓價下跌要蝕錢求售，網傳該蝕讓求售單位，實用1,820方呎，採4房間隔，設工人房，叫價6,700萬元，每呎叫價36,813元。據悉，單位於2019年以7,280萬元購入，以目前叫價計，賬面蝕580萬元放售，貶值8%。

凱旋門為九龍站知名地標式豪宅，不少名人曾購入屋苑單位，如藝人蔡少芬、國際家居零售（1373）主席、日本城創辦人劉栢輝及有關人士以及許晉亨家族等。屋苑的成交呎價曾創下亞洲分層戶新高紀錄，摩天閣極高層A至C室，於2014年時以共蝕5.2億元沽出，以單位總實用面積約6,124方呎計，平均呎價為8.63萬元，為當年亞洲新高紀錄。

凱旋門單位月租4萬至5萬

有九龍站代理指出，Abby前夫藏身的單位，該類單位月租介乎4萬至5萬元，近日租務成交如朝日閣低層A室，實用面積953方呎，屬3房套單位望海景，早前以4萬元租出，呎租約42元。此外，摩天閣中層C室，實用面積950方呎，同樣擁海景，新近以4.5萬元租出，呎租47.4元。

美聯物業沈厚莉透露，「碎屍案」消息出現後，九龍站豪宅屋苑成交氣氛暫未有受到影響，畢竟不是直接涉及命案的單位。她指，2月份九龍站錄得約20多宗成交，大部分以人名購買，其中擎天半島佔7宗，成交呎價介乎2.3萬至3萬元，而凱旋門佔4宗，成交呎價介乎3萬至4萬元。沈厚莉補充，目前凱旋門約有140個買賣放盤，其中一房入場價由1,300萬元起；而擎天半島最細兩房則由1,700萬元起。



加多利山KADOORIA 近年矚目成交

單位	成交價(元)	備註
嘉道理道119號5樓單位	7,620萬	「大美人」前港姐冠軍李嘉欣於2018年購入，其後2021年斥501.6萬元購入屋苑一個車位
嘉道理道133號地下特色戶	逾1.67億	著名電影人吳思遠2017年購入
嘉道理道131號1樓	1.3億	吳思遠女兒吳慧詩2017年購入
嘉道理道133號1樓	9,280萬	吳思遠女婿陳奕發2017年購入

九龍站凱旋門近年矚目成交

摩天閣極高層A至C室	5.2億	呎價為8.63萬元，創2014年當年亞洲分層戶新高紀錄
某座高層一房戶	1,200萬	藝人蔡少芬於2013年購入
朝日閣中低層A室	3,238萬	原由日本城創辦人劉栢輝及相關人士持有，並於2017年以3,238萬元轉手獲利
朝日閣高層D室	3,100萬	許晉亨家族2016年曾透過公司股權轉讓，以3,100萬元沽出獲利

資料來源：市場消息 製表：香港文匯報記者 黎梓田

3月逾4400伙新盤 部署出擊

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財政預算案削減千萬元以下首置物業稅階及相關稅率，發展商加快推盤步伐，市場估計，3月份將有逾4,400伙新盤單位推售，料下月一手成交有望突破2,000宗，按月倍升。

NOVO LAND第2B期超購16倍

其中新地旗下屯門NOVO LAND第2B期累積公布3張價單合共352伙，新地代理總經理陳漢麟昨表示，截至前晚該盤累積收逾6,000票，超額認購16倍，今日會公布首輪銷售安排，有機會於本周末展開首輪銷售，正考慮會否盡推全數3張價單單位。他指出，入票者中屯門區佔一半，30%來自新界其他地區，而港島及九龍區則佔20%。

KOKO ROSSO 累收逾5500票

至於會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO明晚進行次輪銷售160伙，截至昨晚6時累收逾5,500票，其中吸納逾1,000新票。會德豐地產常務董事黃光耀表示，財政預算案寬減首置印花稅可助首置買家減輕負擔，周末市場交投上升，整體樓市氣氛向好，該盤次輪銷售單位折實價約583萬至967萬元，正好受惠於新政策，對次輪銷售充滿信心。

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園加推39伙於本周五發售，包括兩伙開放式及37伙一房，實用面積203至321方呎，折實價444.435萬至658.24萬元；佳寧娜地產與宏達控股合作長沙灣佳悅亦加推12伙，包括6伙開放式單位及6伙一房單位，折實價368.29萬至556.76萬元，將於本周五作次輪銷售。

麗新發展與市區重建局合作的觀塘Bal Residence上周四公布以折實平均呎價19,554元首推56伙一房戶，並隨即收票，麗新發展高級副總裁潘銳民表示，會視乎市場需求考慮加推單位，預料數日內會公布相關票數及首輪銷售安排。其他部署3月推售的新盤還包括屯門NOVO LAND第2A期、屯門飛揚2期、元朗雨後、鴨脷洲弦岸、啟德啟德海灣I及啟德承豐道22號。

投資理財

美元指數重上105水平 抑制加元表現

金匯動向

馮強

美元兌加元上周早段持穩1.3440走勢偏強，重上1.35水平，上周尾段曾走高至1.3665水平7周高位。加拿大統計局上周二公布1月份消費者物價指數年率為5.9%，低於預期，遜於12月份的6.3%，符合加拿大央行1月份貨幣政策報告對今年首季通脹年率將回落至5.4%的評估，加上央行已下修今年第四季通脹年率至2.6%，市場對加拿大央行將放緩其緊縮力度的預期升溫，數據帶動加元上周走勢偏弱。

另一方面，美國上周五公布1月份個人消費支出價格指數（PCE）按年攀升5.4%，高於12月份的5.3%，而1月份的核心PCE指數亦擴大升幅至4.7%，高於12月份的4.6%，美國聯儲局3月22日會議將存有繼續大幅加息的風險，同日美元指數迅速重上105水平，抑制加元表現，美元兌加元擴大

升幅至1.36水平。此外，加拿大12月份零售銷售值按月掉頭上升0.5%，連帶核心零售銷售亦按月回升0.4%，均好於11月份的下跌表現，而央行已上調去年第四季經濟的評估，不排除加拿大統計局本周二公布的第四季GDP數據將好於預期，支持加元作出反彈。隨著美元兌加元過去逾11周均未能向上衝破1.3700至1.3705之間的主要阻力，預料美元兌加元將反覆回軟至1.3500水平。

金價或下試1800美元

上周五紐約4月期金收報1,817.10美元，較上日下跌9.70美元。現貨金價上周五受制1,827美元走勢偏弱，本周初曾回落至1,807美元水平兩個月低位。美國1月份核心PCE的按月及按年升幅均高於預期，數據引致美國10年期債息連日向上升及3.97%水平，美元指數本周初曾走高至105.36水平7周高點，不利金價表現。預料現貨金價將反覆下試1,800美元水平。

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周一尚見徘徊於七周高點附近，市場人士在評估上周強勁的經濟數據，並重新考慮利率將在何處達到峰值。上周五的數據顯示，美聯儲看重的通脹指標——個人消費支出（PCE）物價指數繼12月份增長0.2%之後，1月又跳漲0.6%。根據期貨市場的定價，交易員現在預計美聯儲將在夏季前將利率提高到5.4%左右。而在2月初，他們預期的利率峰值只有4.9%。美元指數周一曾觸及105.36的七周高點，但其後已見稍為回落至105關近。美元指數在2月上漲了3%。本周投資者將獲得更多經濟狀況的信息，美國2月

ISM製造業指數將於周三公布。

至於美元兌日圓周一曾升至136.55，為逾兩個月高位。即將上任的日本央行總裁植田和男表示，央行當前貨幣政策的好處超過了成本，強調需要以超低利率繼續對經濟提供支持。他表示，近期日本消費者通脹上升是由成本因素推動的，而不是因為需求強勁，因此日本央行有理由維持超寬鬆政策。此外，現任總裁黑田東彥周六亦再次強調了該央行維持超寬鬆貨幣政策的決心，即使通脹率仍高於2%的目標。

美元兌日圓可上試138關

美元兌日圓走勢，技術圖表見RSI及隨機指數自超買區域掉頭回落，或見美元當前上升動能將有所減弱。支持位預估在135及134.20，下個關鍵

參考50天平均線131.70水平。不過，亦要留意近期25天平均線為美元兌日圓重要的強弱分界線，換言之若匯價未能返回此區之下，則美元兌日圓中期仍會處於偏強態勢；預計美元兌日圓向上可看至去年12月屢試未破的138關口，下一級將直指140關口。

美元兌加元走勢，技術圖表見RSI及隨機指數剛自超買區域回落，而匯價當前正探試着1.37這個關鍵阻力，在過去一個多月時間美元兌加元一直向上受制此指標，而上周五僅高見至1.3665，之後已見較明顯回落，這亦增加了美元即將出現回調的機會。當前下方較近支撐料為25天平均線1.3410，較大支撐指向250天平均線1.3150以至1.30關口。至於較大阻力料為1.3850以至1.40關口。

◆責任編輯：蘇璇 ◆版面設計：歐鳳仙 特刊

資訊

石獅市華僑中學旅港校友會舉行新春聯歡晚會

石獅市華僑中學旅港校友會日前於北角港運城聯盛宴舉行新春聯歡晚會。有的校友百忙中抽空而來，有的校友從市郊而來，還有從家鄉和深圳趕來，為的是那份濃濃的同學情，老中青三代校友300多人在晚會上團聚。

聯歡晚會的序幕在《財神到》的樂曲中拉開。盛裝的財神引路，該會會長何萍萍和幾位老會長、副會長逐席給校友派發利是。何萍萍代表校友會致新春賀辭。她祝福校友們兔年吉祥，家庭安康幸福。她講述了校友們在三年抗疫中守望相助，從久遠的校園同學情到異鄉的校友情，不變的母校情結凝聚着大家。她祝願祖國繁榮富強，香港重放明珠光彩，校友會會務



◆石獅市華僑中學旅港校友會舉行新春聯歡晚會。

昌盛。接着歷任會長邱華華、蔡如省、戴長旋，永遠名譽會長莊清白、吳貽盾以及副會長黃瓊芳、吳麗霜、蔡美麗敬酒，秘書長陳民權致祝酒辭。全場校友共同舉杯，祝福明天更美好。

僑中校友會成立於1986年，有着愛國、愛港、愛鄉、愛校的優良傳統。很多校友是香港石獅同鄉總會的中樞。如今這優良傳統正一屆一屆傳遞下去。

銅鑼灣街坊福利促進會舉行新春聯歡晚會

銅鑼灣街坊福利促進會（下稱「促進會」）日前假富豪香港酒店舉行2023癸卯年春節聯歡晚會，活動邀得灣仔民政事務處專員張雅伶、中聯辦港島工作部社工處副處處長呂劍雲、東區警民關係主任總督察黎綺玲出席並主禮，與促進會會長譚曾鳳群，副會長李金鐘、蕭志成，主席丁毓珠，副主席李廣林、江子榮等共聚一堂，同賀新春。

丁毓珠表示，隨著兔年到來，社會一切都開始回復正常，各行各業都重新啟動，生機勃勃。她希望以後每年都能夠舉辦更多聯歡活動，可讓更多街坊友好參加，締造一個快樂和諧的社區。

丁毓珠續稱，銅鑼灣街坊福利促進會創辦至今已有一



◆賓主合照，濟濟一堂。

70餘年。一直以來都以服務社會、敬老慈幼、造福坊眾為宗旨。在各政府部門、各社會賢達、地區領袖的鼎力支持同指導下，歷屆會董會帶領促進會同人提供不同類型的服務及有益身心的活動給區內居民參與，並得到街坊、會員及各界人士的踴躍支持。

展望新的一年，她表示促進會將一如既往地支持政府有利民生的政策，發揚愛國愛港的精神，秉承促進會「守望相助、休戚相關、患難相扶、移風易俗」的辦會信條，繼續與各政府部門、地區團體、社區各界緊密合作，群策群力，與時並進，致力服務街坊市民，為地區和諧、香港的繁榮穩定作出貢獻。她相信只要政府及香港市民齊心努力，香港的未來一定會越來越美好。

「健康科技@深水埗」活動舉辦



◆「健康科技@深水埗」活動舉辦。

日前，以「科技改善生活」為主題，由深水埗民政事務處及粵港澳大灣區生物科技聯盟聯合主辦的「健康科技@深水埗」活動，吸引逾3,000名人士入場。中聯辦九龍工作部副處長張翰，全國人大代表冼漢迪，醫務衛生局基層醫療健康專員彭飛舟，立法會議員梁文廣、陳凱欣，香港生物科技協會主席于常海等主禮嘉賓出席活動。

活動

由深水埗各界慶典委員會、東方助人基金等合辦，同時獲香港數碼港管理有限公司、香港大學李嘉誠醫學院藥理及藥劑學系、香港城市大學等支持，以及多個科研創及醫療服務機構，為深水埗居民在荔枝角公園體育館，提供一連兩天的免費身體檢查服務。活動希望透過推廣健康科技及健康資訊，成就幸福社區。場內設有多個展位，提供免費身體檢查項目及科研初創公司的科技展示，讓深水埗坊眾免費體驗有關設備及服務，另進行主題講座等項目，讓參加者可親身體驗及了解健康科技的發展。

深水埗民政專員黃昕然表示，深水埗民政處一直致力探討以科技及數據改善社區服務的方案。隨著香港人口老化 and 政府推出基層醫療健康藍圖，醫療科技將在社區扮演更重要的角色。此外，政府也一直推動創新科技，當中有很多初創公司都是以發展醫療科技為目標。是次活動除了希望將這些創科成果帶進社區，讓居民感受到

科技如何提升生活質素，也為本地初創企業提供平台，善用科研成果貢獻社會。

粵港澳大灣區生物科技聯盟會長黃達東致辭表示，疫後高端生物醫藥科技一日千里，還須透過服務大眾，讓居民感受到科技改善生活，感受到社會發展增加幸福感，他感謝多間合作夥伴的付出，使活動順利完成，也希望將來可以在其他地區舉辦。

彭飛舟表示政府於2022年12月推出「基層醫療健康藍圖」，希望發展地區醫療系統，深水埗康健中心將作為其地區系統樞紐，推動一人一家庭醫生制度，透過創科技術建立個人健康電子戶口，協調醫社合作，提升地區健康。

大會邀請了多間康健機構提供多項不同身體檢查服務，讓不同年齡層的居民參與，合共2,000個免費服務名額，把科技應用在醫療範疇，造福更多有需要的人士。