



朗屏新盤雨後平過二手15%

折實呎價 1.45 萬元 開放式 276 呎 395 萬入場

元朗區屋苑呎價



元朗雨後首張價單資料

單位數目：	68 伙	其他優惠：	每伙獲贈城市工作坊、城市迷你倉及城市酒窖各 1 萬元現金禮券；每伙獲贈一套木鋪板和金屬格柵櫃連人造木覆蓋頂，用於其冷氣機平台上。
實用面積：	276 至 717 平方呎		
戶型：	開放式至三房		
最高折扣：	6%		
折實價：	395.87 萬至 1,145.49 萬元		
折實呎價：	13,388 至 16,336 元		
折實平均呎價：	14,491 元		

製表：記者 梁悅琴

本港全面復常，「北部都會區」新盤爭相出擊。星星地產旗下、樓花期約 10 個月的元朗宏業西街雨後昨公布首張價單共 68 伙，折實平均呎價 14,491 元，貼近鄰近朗屏 8 號二手呎價約 1.42 萬元，但相比同樣貼近朗屏站的樓齡較新的朗城匯二手呎價則低 15%，276 方呎開放式戶折實入場 395.87 萬元。星星地產主席及首席執行官陳文輝形容，雨後首批定價屬「雨後陽光價」，開價克制，較同區近期一手盤成交價有少少折讓，將視乎市場反應再決定會否加價加推，該盤示範單位及展銷廳將於今日下午 2 時起對外開放，同步收票，最快本月內開售。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

星星地產銷售及推廣董事總經理廖漢威表示，雨後首張價單共 68 伙，涵蓋開放式至三房一套連儲物房間隔，實用面積 276 至 717 平方呎，定價 421.1484 萬至 1,218.6132 萬元，呎價 14,243 至 17,379 元，如選用現金或即時按揭付款計劃 A 最高可享 6% 折扣，折實價 395.87 萬至 1,145.49 萬元，折實呎價 13,388 至 16,336 元。入場單位為 5 樓 H 室，實用面積 276 方呎，屬開放式戶，折實價 395.87 萬元，折實呎價 14,343 元。其中 3 伙折實價低於 400 萬元，而折實價 1,000 萬元以下共有 64 伙，佔逾 94%。此外，每伙可獲贈城市工作坊、城市迷你倉及城市酒窖各 1 萬元現

金禮券，以及一套木鋪板和金屬格柵櫃連人造木覆蓋頂，用於其冷氣機平台上。

三成買家料為長線投資者

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，自兩地復常通關後，樓市氣氛持續升溫，新界「北部都會區」進入全速發展階段，元朗雨後首批訂價吸引，與港鐵朗屏站近在咫尺，相比朗城匯二手呎價則低約 15%，鄰近有大型商場，可見升值潛力巨大。此項目倡導綠色低碳生活，持續發展等新概念對年輕客吸引力十足，而除上車客等用家外，亦料獲長線投資者垂青，估計佔比約 30%，料日後呎租可達約 50 元水

平，回報率料逾 3 厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，於疫後復常階段，各發展商於競爭下開價克制，雨後首張價單開價較同區新盤貨尾約有 15% 折讓，相信可吸引上車及白居二業主換樓，因私樓具會所配套及升值能力較屋更優勝，由於雨後入場費低，相信吸引長線投資者買樓收租。

NOVO LAND 2B 期累收 9957 票

另一邊廂，新鴻基地產旗下屯門兆康 NOVO LAND 第 2B 期次輪銷售 171 伙於本周一晚截票，新地代理總經理陳漢麟表

示，累收 9,957 張票（包括 192 張屬代理入票），超額登記逾 57 倍，其中大手客及三房戶的 A 組佔逾兩成票源，該時段可供選購單位共 50 伙。他續指，該盤最快今晚加推及於周日(12日)進行第三輪銷售。

Bal Residence 周六開售 56 伙

麗新發展夥市區重建局合作發展觀塘恒安街 18 號 Bal Residence 落實於本週六開售首張價單全數 56 伙，全屬一房戶型，實用面積 338 至 349 平方呎，扣除最高共 11.75% 折扣後，折實成交價由 580.69 萬至 776.87 萬元，折實呎價由 16,888 至 22,518 元。麗新發展高級副總裁潘銳民表

示，該盤已獲足額收票，客源以同區分支家庭居多，另有約一成外區投資者入票。

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園亦於本週六發售 26 伙，全屬一房單位，實用面積 280 至 300 平方呎，折實售價由 549.646 萬元至 603.075 萬元，折實呎價由 19,354 元至 20,882 元。

希慎興業及香港興業合作發展、位於大埔露輝路林海山城剛獲批滿意紙，發展商宣布本月陸續安排買家收樓，並推出 53 個單位於 3 月 11 日以招標形式發售，包括 34 個標準單位、6 個頂層連天台特色戶，以及 11 個地下連花園特色單位，實用面積由 1,028 至 2,745 平方呎。

熱烈祝賀

時富集團有限公司董事局主席
朱正賢（原廣東省政協常委）、
董事長朱穎恒博士（原廣東省政協委員）經營的東莞時富花園開發有限公司榮獲 2022 年度東莞市效益貢獻獎、寮步鎮房地產及建築納稅貢獻先進單位。

廣東邁思設計顧問有限公司
廣東華方工程設計有限公司

致意

麥樸思稱匯出內地資金「看來已解決」

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）「新興市場之父」麥樸思日前指，他似乎無法將在上海的滙豐銀行戶口內資金轉到香港的滙豐銀行戶口。針對有關情況，外匯管理局日前回應外匯查詢時表示，資金跨境匯出匯入政策未有任何變動，滙豐中國發言人亦澄清，未有收到來自監管部門關於限制資金匯出的要求。麥樸思最新透露「問題看來已解決」，但不願透露詳情。

麥樸思早前接受外匯訪問時表示，當他想將在上海的滙豐銀行戶口內資金轉到境外，惟銀行設置了很多障礙，如要求他提供文件，以證明資金來源及是否已經繳清稅務等，他解釋戶口已開設 20 年，而戶口內資金是出售上海物業所得，總額約 300 萬元人民幣。他認為事件反映目前似乎無法將資金匯出內地，只能在當地消費，因此表明日後將非常審慎地投資中國。

外匯局：跨境匯出匯入政策未變

針對有市場人士指無法將跨境資金匯出，外匯局早前回覆外匯查詢時表示，留意到有關情況，指相關業務屬銀行在辦理具體業務中的基本流程及內控要求，重申中國資金跨境匯出匯入政策未有任何變動，外匯局一如既往推進對外開放，並指導及督促商業銀行改善跨境金融服務，提升服務水平。

滙豐中國發言人則回應指，無法就客戶的情況發表評論，不過澄清該行未收到來自中國監管部門關於限制資金匯出的任何要求，也未獲悉中國政府在跨境資金匯出方面近期有任何政策變化，亦強調與各國情況類似，商業銀行業務辦理需要遵循一定流程和內控要求。

吳天海：年內零售業全面復甦機會不大

香港文匯報訊（記者 殷考玲）九龍倉置業（1997）2022 年全年業績盈虧，若計入投資物業重估虧損淨額，期內錄得股東應佔集團虧損為 88.56 億元，2021 年全年盈利則為 43.91 億元，每股基本虧損為 2.92 元，第二次中期股息 0.61 元，全年合共派發股息 1.31 元。集團去年的投資物業組合減值 6%，接近 150 億元，基礎淨盈利按年減少 5% 至 61.75 億元；投資物業盈利按年減少 2% 至 63.46 億元；酒店虧損收窄至 1.68 億元。整體收入 124.59 億元，按年跌 22%，主要是分階段撤出非核心的發展物業所致。

九龍倉置業表示，香港與內地全面通關一個月，集團主席兼常務董事吳天海昨表示，全面通關後本地零售業的確較以往活躍，但目前難以判斷消費者的購物習慣是否與疫前相同，惟通關後旅客人數仍較低，預期零售市道年內全面復甦的機會不大。

該集團旗下的海港城（包括酒店）的總收入上升 2%，至 81.75 億元，營業盈利按年上升 7%，至 63.45 億元，分別佔集團總額 66% 及 72%。吳天海表示，該

集團在選擇租戶時不是填滿就算，過程會揀租客，所以不會以出租率為最高指標，海港城的出租率為 94%，與同行比較略低，但去年海港城迎來過百間新店，集團進一步加強廣東道上的品牌和行業組合，疫情期間曾勸退部分品牌，讓更有實力的一線品牌進駐打造「超黃金大道」。

短期內難解決人手短缺

目前酒店和零售業均面對人手短缺的問題，吳天海解釋，由於疫情關係不少從業員轉行、退休或移民，相信短期內難以解決人手短缺問題。被問及近日有商業地以遠低於市場預期的地價批出，吳天海表示該集團對地皮的要求嚴謹，所以不算是活躍投地的機構，而且屬大型商業地項目才會考慮競投。

寫字樓市道方面，吳天海指早前部分租戶受疫情影響改為在家工作模式，令辦公室文化改變，近年新落成的寫字樓供應多供求失衡，加上需求疲弱，他相信寫字樓市道需要時間調整。

好淡角力 港股高低波幅 650 點

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場觀望聯儲局主席鮑威爾出席美國國會聽證會，加上 A 股亦下跌，港股昨先高後低，高低波幅近 650 點，收跌 68 點報 20,534 點，20 天及 50 天線全告得而復失，大市成交增至 1,279 億元，顯示好淡角力升級。市場人士稱，投資者目前相當猶豫，既憧憬兩會後可能有一些政策出台，提振大市或個別板塊；又憂慮息息上升周期被延長，令市況顯得波動。

短期聚焦兩會行情

富昌金融聯席董事譚朗蔚指出，投資者短期主要關注兩會行情，希望有一些政策推出可提振大市或個別板塊。但同時，美國近日經濟數據顯示通脹壓力仍頑

固，如果就業數據也繼續強勁，意味經濟仍然過熱。近日有聯儲局官員表示，或需要再度提升加息幅度，他認為，市場有一定避險情緒，投資者傾向審慎觀望，料指數會繼續在 20 天線附近徘徊，直至有新消息出台。

美國里士滿聯儲銀行行長巴爾金早前表示，美國通脹頑固，回落速度緩慢，聯儲局可能需要進一步加息來壓抑通脹，而且今年內可能也不會減息，其言論令隔晚美股升幅大為收窄。

美國銀行引述 EPFR Global 數據指，截至 3 月 1 日止一星期，全球貨幣基金淨流入為 681 億美元，股票基金則淨流出 74 億美元，反映資金大戶仍傾向保守部署。