



何文田瑜一每呎2.48萬平毗鄰天鑄三成

首批50伙 336呎787萬起 最快下周開售

自內地與香港全面復常通關，一手盤持續推售。華懋集團與港鐵合作發展的何文田站上蓋「瑜一」IB期昨推首張50伙價單，包含1房至3房單位，折實價786.84萬元起，折實平均呎價24,838元。發展商形容開價是「站頂升ONE價」，將於本周五開放示範單位及收票，最快下周開售。目前，何文田大部分屋苑二手均呎介乎1.8萬至2.1萬元，毗鄰瑜一的豪宅天鑄近期呎價約3.5萬元。若與去年恒地開售的啟德THE HENLEY II、首批折實均呎2.43萬元比較，瑜一與啟德新盤呎價相若。

◆香港文匯報記者 黎梓田

華懋表示，項目首張價單共有50伙單位，包括6伙1房、33伙2房及11伙3房單位，面積介乎336方呎至941方呎，按最高15%折扣計，折實價786.84萬至2,607.71萬元，折實平均呎價24,838元。根據價單，所有1房單位折實均低於1,000萬元，入場單位為1房（開放式廚房）336方呎單位，折實價786.84萬元起。發展商補充，該價單定價總價值為8.5億元。

周五收票 開售前再加推

對上一個開價的市區鐵路上蓋新盤是在2021年8月的嘉里黃竹坑站上蓋揚海，首批折實平均呎價為30,880元。根據代理資料，目前何文田大部分屋苑近期二手均呎介乎1.8萬至2.1萬元，而毗鄰瑜一的豪宅屋苑天鑄近期二手均呎則約為3.5萬元。若與會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE落實本周五（17日）以價單推售111伙，折實平均呎價25,743元比較，瑜一與啟德新盤呎價相若。

華懋集團銷售總監封海倫表示，項目售價考慮市場需求，以貼近市價推出首批單位，又形容是次開價是「站頂升ONE價」，未來將有加價空間，對銷售情況充滿信心，並預告開售前會再加推單位。項目將於周五開放示範單位和收票，最快下周開售。

中原：近乎成本價推出

華懋集團銷售總經理陳慕蘭則表示，首批價單有三種付款計劃，包括矜貴「瑜一」120天現金優惠付款計劃（折扣15%）、「瑜」理所願360天現金優惠付款計劃（折扣13.5%）及「一」心一意建期付款計劃（折扣12%）。選擇建期付款

的買家可申請發展商提供的八成按揭，還款期不超過360個月。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑以「廣告價」形容是次開價，認為發展商以近乎成本價推出首批單位，希望可吸引市場焦點達至廣告效果。由於九龍市區近年缺乏鐵路上蓋大型項目，難以用同區一手比較，而九龍塘二手市場亦欠缺一房細單位，而且樓齡高，亦難以直接比較。是次瑜一以吸引價開售，定必凍結全港1,000萬元左右的二手市場，料首批50個單位開售可「一Q清枱」。

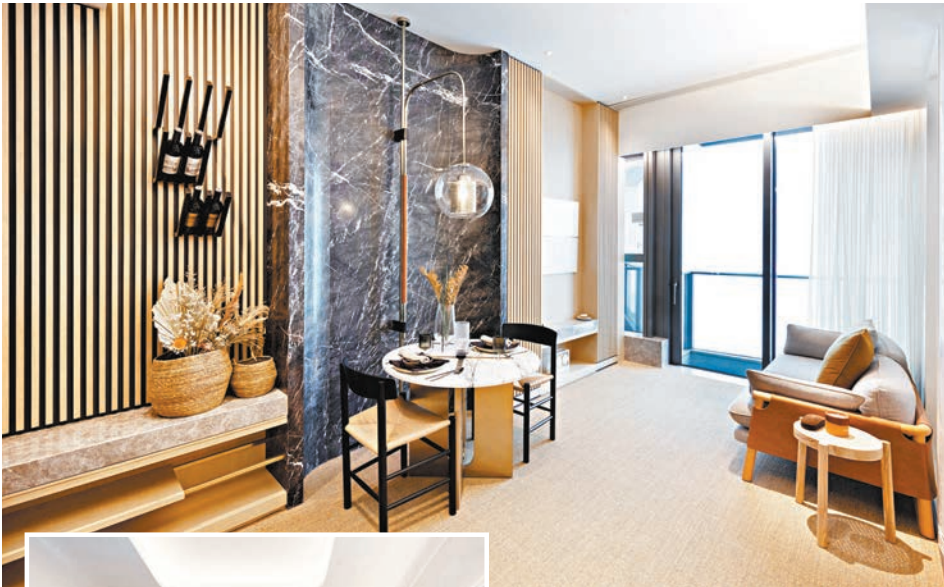
陳永傑認為，美國SVB倒閉，引發市場調低下周美國加息預測，料僅加息0.25厘甚至不加息，對香港物業市場而言是好消息。而早前有香港大型銀行亦調低封息率，可見香港銀行積極搶佔按揭市場，置業人士最為受益。

布少明料投資客佔四成

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，發展商首批單位價錢屬「震撼價」，搶盡市場焦點，有望挑戰今年新盤票王。發展商採取先求量的策略，相信往後加推的加價空間大。瑜一位處地鐵何文田站上蓋，加上首批單位定價吸引，與同區可比較二手項目有兩成折讓，預計會受不少用家，甚至投資者青睞，料投資客佔比達四成。

新地1.77億售出東半山單位

成交方面，豪宅市場錄得大額成交。新地位於東半山司徒拔道的CENTRAL PEAK透過招標以1.77億元售出Alpex III的5樓Manor B單位(連一個車位)，為近半年以來該盤再錄成交個案。單位面積2,080方呎，四房雙套間隔，呎價85,096元。



▶華懋封海倫（左）及陳慕蘭，介紹何文田瑜一第IB期銷售計劃。 記者黎梓田 攝

瑜一第IB期464方呎兩房經改動示範單位客廳（上圖）及房間（左圖）布置。



瑜一IB期首張價單摘要

伙數	50
間隔	1房至3房
面積	336至941方呎
定價	925.7萬至3,067.9萬元
呎價	25,705至32,603元
最高折扣	15%
折實價	786.84萬至2,607.71萬元
折實呎價	21,850至27,712元
折實均呎價	24,838元
提供付款辦法	1. 矜貴「瑜一」120天現金付款計劃(折扣15%) 2. 「瑜」理所願360天現金付款計劃(折扣13.5%) 3. 「一」心一意建築期備用按揭計劃(折扣12%)

資料來源：發展商 製表：記者 黎梓田

屋宇署設專組 加快大項目審批

香港文匯報訊 屋宇署昨日公布，為持續致力加快發展流程，已成立專責審批組，並會減少一般建築圖則首次呈交申請時所需的資料項目。

針對500伙或以上私宅

設立專責審批組是2022年施政報告其中一項提速、提效的措施。屋宇署發言人表示，針對500個或以上住宅單位的大型私人住宅項目，7個專責審批組將積極協助，在項目早期提供便利措施，高級人員亦會適時參與其中。該署目標是約八成一般建築圖則

可於首次或第二次呈交申請時獲得批准，又鼓勵申請人及早甚至在提交圖則申請前聯絡專責審批組，以認定需關注的事項和探討可行的方案。

首次入則申請資料減30%

有關便利措施包括與申請人在呈交圖則前舉行會議；協助他們擬定符合《建築物條例》及其附屬法例規定的合適設計方案；以及與其他政府部門聯繫，以解決對有關發展項目至關重要的問題，例如涉及決定地盤分類及撥作公眾行人

通道的範圍。

屋宇署將於本月下旬發出修訂作業備考，將大幅縮減約30%於首次呈交一般建築圖則申請時所需要的資料項目，即由約140項減至少於100項。發言人補充，因為申請所需的細節減少，申請人可在準備首次呈交一般建築圖則時節省資源和時間，並可避免因修改建築設計而白費工夫。通過更迅速地取得一般建築圖則的首次批准後，申請人便能進一步制定其設計，並盡早開展工程，從而加快整個發展流程。

逾60外地基金查詢遷冊來港



◆許正宇透露，政府正密鑼緊鑼準備《有關推動家族辦公室在港發展的政策宣言》。

香港文匯報訊（記者 周紹基）今年截至2月底，公司註冊處及證監會共接獲4宗外地基金遷冊來港的申請，包括2家開放式基金型公司(OFIC)及2家有限合伙基金(LPF)，署理財庫局局長陳浩濂昨日表示，有關申請均已獲批。他續指出，同期接獲的外地基金遷冊來港的查詢，則有逾60宗。此外，「裕澤香江」(Wealth for

Good in Hong Kong)高峰論壇本月24日舉行，財庫局局長許正宇在網誌透露，政府正密鑼緊鑼準備在論壇當日發表《有關推動家族辦公室在港發展的政策宣言》，以展示香港為環球家族辦公室配置財富、推動積極影響所提供的獨有機會。

「裕澤香江」論壇月底舉行

許正宇在網誌中表示，該論壇在本月24日舉行，時值巴塞爾藝術博覽會(Art Basel)在港舉辦，相信可藉此推動協同效應，吸引全球家族辦公室雲集香港。選址於香港故宮文化博物館，將為參加者帶來「東西薈萃」、「新舊交融」的體驗，正好與香港擔當連接內地與環球資本市場的橋樑角色不謀而合。

論壇內容涵蓋科技賦能(Wealth for Tech)、文藝交流(Wealth for Art)、綠色轉型(Wealth for Green)及慈善傳承

(Wealth for Philanthropy)四大主題，配合家族辦公室選址落戶的全面需求，並展示香港作為國際金融中心以外，多元優越的全面優勢。

許正宇透露，論壇主要參與者，將包括約100家來自全球的家族決策人及其專業團隊。政府將通過論壇與參加的環球家族決策人建立直接聯繫，協助其探索及落實在港發展的機會。香港很多具備全球影響力的家族辦公室及行業翹楚，將參與論壇與環球夥伴共議合作機會，可望進一步提升香港作為家族辦公室樞紐的地位。

他續說，香港對環球家族辦公室的吸引力，遠超單純作為投融資中心，今次論壇的目的，亦包括展示香港作為國際大都會的各項獨有魅力。政府將於論壇前後數天為參與者提供多項活動，例如博物館、藝術展覽、畫廊與拍賣導賞、

景點觀光及體驗安排、遠足導覽及佳餚美饌等。他熱切期待以舉辦「裕澤香江」高峰論壇為契機，匯聚環球及香港家族辦公室，說好香港作為國際資產及財富管理中心的獨特故事。

聯繫內地推進「前海金融30條」

另外，中國人民銀行聯同多個監管部門及廣東省政府，在2月發布《關於金融支持前海深港現代服務業合作區全面深化改革開放的意見》，提出「前海金融30條」等一系列改革創新措施，包括允許香港私人銀行、家族財富管理機構，在前海合作區設立專營機構等。陳浩濂昨日表示，會繼續聯繫內地部委，共同推進措施。他續稱，政府將檢視現行適用於基金及附帶權益的稅務優惠措施，並會繼續跟業界保持聯繫，考慮是否需要修訂相關法例。

SVB 危機受控 港股升近300點

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場普遍憧憬矽谷銀行(SVB)倒閉引發潛在金融危機受控，加上預期美國聯儲局本月會因此而放慢加息步伐，港股跟隨美股反彈，最多升近500點，高見19,745，全日升幅收窄至291點，收報19,539點，在250天牛熊線(19,867點)前受阻。成交額連續3日縮減，昨日僅1,082億元。科指也彈2%，收報3,866點。金融股顯著反彈，港交所(0388)宣布，已就港交所股份交易增設人民幣櫃台提交申請，該股股價升3%。

美聯儲大幅加息機會不大

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩

認為，美國通脹持續回落，加上流動性風險增加，預計聯儲局下周大幅加息機會不大。大市昨日反彈，但成交還不是很多，加上動能指標顯示9天RSI暫時約37，還未達50，所以他認為250天線的阻力頗大，是第一大關卡。

東興證券表示，美國出手解救矽谷銀行，有望暫時平復市場恐慌情緒，目前市場認為美國往後的加息步伐將放緩，股市下行壓力有望變小。另據消息稱，互聯互通股票標的範圍將進一步擴大，符合條件的在港主要上市外國公司股票將獲納入港股通股票標的。

港交所昨宣布，已就港交所股份交易增設人民幣櫃台提交申請，並指根據雙

櫃台模式新增人民幣櫃台交易，將可進一步推動人民幣國際化的進程，並支持和強化香港作為全球離岸人民幣業務樞紐角色，以及國際金融中心的地位。

港交所申增人民幣櫃台

該所同時建議，推出雙櫃台莊家機制亦將容許市場莊家提供流動性，並盡量減少港元櫃台和人民幣櫃台之間的價差。

其他港股方面，杭州市監局與阿里巴巴(9988)簽合作協議深化平台經濟，ATM曾急彈，阿里全日彈2.6%，騰訊(0700)升0.9%，美團(3690)彈1%。百度(9888)據報今日將公布AI聊天程式「文心一言」，升3.6%消息刺激股份AI股上揚，網易

(9999)升3.7%，美國(1357)升3.3%。

SVB倒閉引發的潛在金融危機受控跡象，部分金融股反彈，滙控(0005)回升2.9%，渣打(2888)彈2.1%，惟友邦(1299)及保誠(2378)各跌0.3%及1.2%，中銀(2388)擬申請增設人民幣櫃台，全日平收。

TVB盈警 全日跌逾一成

部分民企內房股急升，碧桂園(2007)彈3%、龍湖(0960)彈4.5%，本月復牌的佳兆業(1638)大升27.7%，以全日高位0.415元收市。至於早前爆炒的TVB(0511)發盈警去年虧損擴大至最多8.3億元，全日跌逾一成。鴻騰(6088)去年多賺23%不派息，全日先升後倒跌13.7%。

瑞銀料內地今年消費增長7%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）隨着內地政府優化疫情防控措施，今年首兩個月內地消費表現較去年同期有所增長。瑞銀大中華消費品行業主管彭燕燕昨日表示，這次兩會政策非常強調要增加就業，以及提升中下級消費者的收入，相信這兩個層面將會有一些相關政策出台，以支持內地消費表現，料今年內地消費將按年增長約7%。

家電業樂觀 空調最看好

在不同消費板塊方面，瑞銀對今年家電行業非常樂觀，特別是空調行業。彭燕燕表示，由於家電銷售與房地產市場的表現相關，去年內地房地產市場表現疲軟，加上疫情影響上門安裝服務，以及消費者擔心自己的就業與收入狀況等，皆導致去年家電行業銷售表現放緩。由於對家電需求實際上是被「延遲」，因此該行看好今年家電行業表現，建議投資者可關注那些跟出口相關程度比較弱的企業，因為外圍經濟環境表現不明朗，而該行對今年內地出口的判斷還是非常悲觀。

此外，內地優化疫情防控措施後，商宴婚宴活動增加，故商務相關消費增長（如高端白酒）表現會較好。奢侈品銷售增長亦強勁，且勢頭沒有放緩，高端消費的恢復和增長還在持續過程當中。

政府料將出台刺激政策

雖然農曆新年後餐飲與一些大眾消費品的銷售表現出現環比增長放緩。不過，彭燕燕指，本屆兩會政策當中非常強調的一點就是要增加就業，提升中下級消費者的收入，特別在服務業這個層面，因此相信這兩個層面應該會有一些相關的 policy 出台，以支持內地消費。