加息壓力降 九龍新盤鬥搶客

KOKO MARE入場費593.7萬 必嘉坊·迎匯減價加推56伙

◆ 黃光耀 (左) 指，KOKO MARE首批有九成單位折實價低於900萬元。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

本港銀行未有跟隨美聯儲加息，利好本港樓市，兩個市區中小型住宅新盤昨日更齊齊爭相開價爆搶客戰。會德豐地產旗下藍田KOKO MARE昨公布首張價單共98伙，包括位於第8座一房至兩房戶，扣除最高12%折扣，折實平均呎價18,330元，與上月推出的KOKO ROSSO首張價單折實平均呎價17,973元上調約2%，一房折實入場593.7萬元。而恒基地產旗下紅磡必嘉坊·迎匯相隔四個月加推2號價單共56伙，折實平均呎價19,218元，相比去年11月必嘉坊·迎匯首張價單折實平均呎價21,238元賣平9.5%，214方呎開放式折實入場399.78萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

◆ 林達民（右一）表示，紅磡必嘉坊·迎匯昨推出2號價單應市，單位戶型涵蓋開放式及一房。

藍田KOKO MARE首批98伙，全部位於第8座，包括9伙一房、73伙兩房開放式廚房及16伙兩房梗廚，實用面積334至520方呎，扣除最高12%折扣，折實價593.7萬至929.2萬元，折實呎價17,000至22,859元。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，KOKO MARE首批有九成單位折實價低於900萬元，對比同系上月推出的KOKO ROSSO屬原價推售，最低折實呎價17,000元更比KOKO ROSSO首批最低折實呎價17,158元還要平158元，望可延續「市區爆數價」，整批折實市值約7.9億元。項目展銷廳於本周六起對外開放及同步收票，冀下周落實銷售安排，短期展開銷售。

KOKO MARE周六起收票

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，KOKO MARE位處單邊位置，景觀更佳，由於KOKO ROSSO銷情理想，市場上仍有逾2,000名向隅客，料足以消化KOKO MARE全盤400多伙，本港今次亦未有跟隨美國加息，對買家入市心理有一定幫助。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明估計，KOKO MARE日後呎租可達約40至50元，回報率料約3厘，相信對投資者有一定吸引力，料投資者佔比約30%、用家則佔約70%。

另一邊廂，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，紅磡必嘉坊·迎匯昨日推出2號價單應市，單位戶型涵蓋開放式及一房，實用面積214至374方呎，折實平均呎價19,218元，折實價399.78萬至756.9萬元，折實入場呎價17,908元。

必嘉坊·迎匯折實平均呎價1.9萬

該盤今次亦新增多項付款及按揭優惠吸引上車客。當中，買家可向發展商指定財務公司承造一按及二按，合共可借最高九成樓價，其中不超過樓價一成的第二按揭貸款，首12個月享有「供款假期」，期間無須供款償還任何本金及利息。若選用「靈活建築期付款計劃」，買家先付樓價5%臨時訂金，在之後的第30至480天內，可分16期支付樓價8%，每次支付樓價0.5%，餘下87%樓價則於入伙時付清。項目預計明年12月底入伙，樓花期約21個月。

他又指，粉嶺北ONE INNOVALE第1至3期合共售出1,374伙，套現逾67億元，其中第2及3期將於今年5至6月交樓，有信心期內沽清餘下200伙。他續稱，第二季將會推出啟德HENLEY PARK及長沙灣映岸，分別提供約1,200伙及262伙。他認為，本港銀行不跟隨美國加息，加上市場已累積了一定購買力，下半年樓價可望再進一步反彈。

兩個市區新盤開價資料

藍田KOKO MARE	樓盤	紅磡必嘉坊·迎匯
98伙	單位數目	56伙
334至520方呎	實用面積	214至374方呎
一房至兩房	戶型	開放式及一房
593.7萬至929.2萬元	折實價	399.78萬至756.9萬元
18,330元	折實平均呎價	19,218元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

九龍兩新盤附近屋苑呎價(元)

註：*為一手開價首批折實平均呎價

屋宇署1月批出23份建築圖則

香港文匯報訊（記者 黎梓田）屋宇署在1月份共批出23份建築圖則，其中九龍佔10份、新界佔9份、港島佔4份。這些申請包括15項商住用途、5項商業發展、兩項工廠及工業，以及一項社區服務發展。其中較矚目的申請來自信置黃氏家族旗下公司，申請在屯門黃金海岸興建11幢分層住宅，項目樓面面積達39.3萬方呎，或屬黃金海岸2期的擴建計劃。

黃金海岸准建11幢住宅

屋宇署的資料顯示，位於屯門掃管笏第57區第3A地盤，為黃金海岸的位置，由信置黃氏家族旗下公司Golden Organise Ltd申請，最新獲批興建11幢6層至18層高的分層住宅。此外，該項目還包括4座1至2層高的住宅休憩設施，總樓面約39.3萬方呎。

另外，長實集團於2021年投得元朗流業街與涌業路交界住宅地，獲批可發展112座兩層高洋房，並提供1幢3層高建築物作住戶休憩設施用途。

同時，新鴻基地產及嘉里建設位於長沙灣潤發倉庫和嘉里鴻基貨倉，這兩個項目將重建成1幢35層高分層住宅，連3座基座和2層地庫，住宅樓面達43.2萬方呎，另外還有3.2萬方呎的非住宅樓面，預計為日後的補地價作準備。

會德豐地產投得的港鐵黃竹坑站6期項目，獲准建成12幢31層高分層住宅，連3層平台，總樓面約50.4萬方呎。其他批准的個案包括房協觀塘安達臣道第R2-4號地盤、馬頭角土瓜灣道地盤等。

屋宇署批出多項商廈及工業物業圖則。其中北角英皇道734號友邦香港大廈，獲批重建一幢25層高商廈，另連4層停車場，提供樓面面積共約30萬方呎。金朝陽集團的葵涌華星街13至17號南華冷房大廈，亦獲准建一幢23層高工廈，並連各兩層平台及地庫，涉及總樓面面積約21.8萬方呎。

瑜一第IB期收逾9600票 超額52倍

◆ 封海倫(左)指，瑜一第IB期的入票人士中不乏大手買家。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋與港鐵合作的何文田站瑜一第IB期將於本周六首輪銷售179伙，並於昨日截票，華懋集團銷售總監封海倫表示，該盤累收逾9,600票登記，超額登記逾52倍，其中九龍客佔逾60%，入票人士中不乏大手買家，佔整體接近三成，打算購買多個單位用作長線投資或自住用途。

長實與新地合作發展的屯門飛揚2期亦於本周六賣全盤400伙，長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤於今日下午3時截票，入票者中上車客佔多數，投資者比例達35%至45%。該盤夥中原推出置業優惠，凡經中原購入飛揚2期一房或兩房單位、並於入伙後經由中原租出，首5名一手買家將可獲得由中原測量師行提供一年免費租務管理服務，優惠總值高達5.76萬元。中原按揭亦為飛揚2期買家提供全期按息低至H＋1.3%，設有特高現金回贈高達2.3%，按揭成數高達九成的優惠。

飛揚2期推免費租管優惠

此外，中國海外發展的啟德新九龍內地段第6603號項目（4E區1號）命名為維港·雙鑽，由兩幢住宅大廈組成，提供702伙，標準單位包括開放式至三房，另設有特色單位。項目設有住客私人會所，提供多元化休閒娛樂設施，預計2025年3月底落成入伙。

胡潤：鍾睦睦蟬聯中國首富

香港文匯報訊（記者 殷考玲）胡潤研究院昨日發布《2023家大業大酒·胡潤全球富豪榜》，榜單顯示，農夫山泉（9633）董事長鍾睦睦蟬聯中國首富，但財富下降4%至4,650億元（人民幣，下同），全球排第15位，與去年一樣。中國第二位的富豪騰訊（0700）主席馬化騰，財富下降25%至2,600億元；北京字節跳動科技創始人張一鳴財富下降31%至2,500億元，位列第三。

◆鍾睦睦

長和創辦人李嘉誠及其家族財富下降6%，至2,100億元，與拼多多創辦人黃峥並列中國第五位，全球第39位、比去年下降2位。阿里巴巴（9988）創辦人馬雲及其家族財富下降32%，至1,700億元，列中國第九位，全球第52位、比去年下降18位，主要是因為上市公司阿里巴巴的市值及獨角獸公司螞蟻集團的估值過去一年均有所下降。

奢侈品品牌LVMH主席兼首席執行官Bernard Arnault財富增加3,300億元，以1.35萬億元財富首次成為世界首富。由於特斯拉市值下跌，SpaceX始創人馬斯克由去年第一位降至第二位，財富1萬億元，比去年減少3,200億元。榜單顯示，今年共有69個國家、2,356家公司的3,112位十億美金企業家上榜。中國雖然減少164位，但仍以969位十億美金企業家領跑全球。美國以691位位居第二，減少25位。

中移動派息率將增至逾七成

◆楊杰（中）表示，下一個投資高峰期將會是6G時代到來。 香港文匯報記者周曉菁 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）三大電訊股「豪」派息，中移動（0941）昨放榜，董事會建議全年派息率提升至67%，派發末期股息2.21港元，連同中期股息2.2港元，2022全年合共派4.41港元，按年增長8.6%。以昨日收市價63.6港元計，股息率為6.9厘。董事長楊杰於業績會表示，為更好地回饋股東、共享發展成果，公司充分考慮盈利能力、現金流狀況及未來發展需要，2023年以現金方式分配的利潤提升至當年股東應佔利潤的70%以上，持續為股東創造更大價值。

三大中資電訊商派息情況

	2022年派息率	股息率*	承諾派息政策
中移動(0941)	升7個百分點至67%	6.9厘	派息率將達70%以上
中電信(0728)	升5個百分點至65%	5.4厘	派息率將達70%以上
中聯通(0762)	升4個百分點至50%	5厘	考量後再決定派息率

註：*以業績披露當日收市價計 製表：香港文匯報記者 周曉菁

去年收入增逾一成

中移動去年全年收入同比增長10.5%至9,373億元（人民幣，下同），其中通訊服務收入按年增長8.1%至8,121億元。股東應佔利潤升8%至1,255億元，每股盈利5.88元。EBITDA按年增長5.8%至3,292億元，淨利潤率微跌0.3個百分點至13.4%。

經歷了5G的投資高峰期，執董兼財務總監李榮華指出，公司的投資高峰期已過，今年相關開支會進入平穩狀態。今後兩至三年會持續下降，目標2024年資本開支佔收比降至20%以下。去年資本開支1,852億元，計劃今年資本開支為1,832億元，其中830億元投入5G網絡，年內目標增加36萬個5G基站。

楊杰補充，下一個投資高峰期將會是6G時代到來，不過料技術迭代周期一般是5至10年，預計2030年前後6G才會投入商用。副總經理簡勤評價，公司的5G發展基本符合預期，期內5G套餐客戶數增加近六成至6.14億，5G ARPU錄得81.5元，按年跌約2%，但隨着用戶升級，較4G遷轉前會有7.5%至8%的提升。

電訊股整體表現強勢，由去年10月末低位計，中移動已累升34.6%，年初至今則攀升21.1%。楊杰認為，電訊股股價表現不錯，這與數字經濟大環境下，電訊商將發揮重大作用不無關係。股價起伏是市場的事情，中移動要做的是以優良業績呈現給市場，給股東、客戶和員工創造價值。

提及拆分咪咕上市的話題，楊杰回應，始終都是持開放態度，惟咪咕正處於快速發展期，與其他業務之間的協同效應較強，需待條件具備後再考慮。

瑞聲去年少賺近38% 派末期息0.12元

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受到新冠疫情、通脹高企及市場需求相對疲弱等因素影響，瑞聲科技（2018）去年純利8.21億元（人民幣，下同），按年跌37.6%，每股派末期股息0.12港元。去年收入為206.3億元，按年增長16.7%，主要是由於海外客戶需求強勁，電磁傳動及精密結構件業務合併收入以及光學業務貢獻增加。不過，期內毛利率18.3%，按年下降6.4個百分點，毛利率下降主要是由於具有較低毛利率的精密結構件及光學的銷售額增加所致。該股昨收報17.34港元，升2.6%。

擬拓展車載市場機遇

期內，聲學業務收入為88.5億元，按年增長3.1%，毛利率28.1%，按年下降1.5個百分點，主要是由於安卓市場需求疲軟，以及安卓聲學產品出貨量較低導致毛利率下降。光學業務方面，受益於塑膠鏡頭及光學模組業務持續的出貨量及市場份額提升，光學業務去年收入32.2億元，按年增長34.7%。

展望未來，瑞聲科技表示，據國際數據公司報告今年全球智能手機出貨量預期按年下降1.1%至11.9億部，智能手機市場出貨量保持相對穩定，該集團將持續加深與現有客戶的合作，爭取更多市場份額。此外，新能源汽車市場的蓬勃發展為該集團帶來更多發展機遇，尤其是智能座艙以及自動駕駛技術的發展，將推動車載硬件及軟件級的新浪潮，該集團將充分抓住車載市場機遇，開拓新的收入來源。

另一方面，瑞聲科技表示將停止自願公布及刊發該公司及其附屬公司往後各財政年度的首三個月及首九個月期間的季度財務業績。董事會認為，更改為每年刊發兩次財務報告可使該集團管理層能更加專注於營運及發展主營業務，減輕就刊發季度財務業績所需的時間、精力、成本及行政負擔。