



# 新盤接踵劈價 白石角盤平7%

## University Hill呎價1.62萬 新地最快下周開售

新盤繼續劈價去貨，新鴻基地產旗下大埔白石角 University Hill 昨日公布首張價單 123 伙，包括一至三房，扣除現金付款最高享 15% 折扣，折實平均呎價 16,288 元，297 呎一房折實 437.24 萬元入場，呎價相比去年 5 月同系第 1 期 Silicon Hill 首批折實平均呎價 17,498 元平約 7%，較同區一手價有約一成折讓。該盤今午 2 時起對外開放示範單位，本周六起收票，視乎收票反應，最快下周開售。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



**UNIVERSITY Hill**  
2房 建築面積58呎5A5座單位  
實用面積：415平方呎  
呎價 \$14,429  
\$5,988,000  
實用面積呎價(包括地庫及加建車位) \$14,429

◆新地雷雲(左)指，University Hill 今次開價是根據市況及項目自身條件定價，相信為市場及買家所接受。旁為胡致遠。

新地副董事總經理雷霆形容 University Hill 首張價單為「高才無敵價」，較去年 5 月項目第 1 期 Silicon Hill 的首張價單有約 7% 調整，今次開價根據市況及項目自身條件定價，相信為市場及買家所接受，對銷情有信心。又指，項目毗鄰香港中文大學，政府推出的高端人才通行證計劃反應熱烈，相信短期內可帶動整個租務市場，令購入單位收租的人士受惠。

### 雷霆：本港「磚頭」保值

他認為，本港全面復常通關後，樓市氣氛明顯大大改善，加上美息快將見頂，加息對樓市壓力現已消除，市民對置業的信心正在加強。而且，近期歐美銀行風波不斷，相較之下，持有物業更穩定及更可靠，本港「磚頭」一向是財富保值及增值的最佳選擇。

### 專才可享5%現金回贈

新地代理總經理胡致遠表示，University Hill 首批推出共 123 伙，分佈於濠景閣第 1、2、5A 及 5B 座，面積 273 至 640 方呎，分別是 23 伙一房、86 伙二房及 14 伙三房單位，提供 4 種付款方式。其中，現金付款計劃最高可享 15% 折扣，折實價 437.24 萬至 1,114.68 萬元，折實呎價 13,518 至 19,321 元。其餘靈活付款計劃、靈活置業付款計劃及靈活升級付款計劃可享 1.5% 至 10% 折扣，另提供不同稅務優惠或一按安排，當中 75 伙更可讓科研專才/學術人才買家享有 5% 現金回贈。此外，發展商亦為指定開放式、一房及兩房戶可享 1 萬元折扣或傢俱優惠。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，去年本港樓價有 15% 的跌幅，隨着今年本港全面復常通關，樓市及社會逐步復常，年初至今樓價已由低位回升約 7%，入市氣氛正面。University Hill 訂價貼市亦配合市道，價錢甚有競爭力，對比項目一期首張價單折實平均呎價有約 7% 折讓，對比同區一手價亦有約一成折讓，而且鄰近未來的白石角鐵路車站，料加推時約有 3% 至 5% 加價空間。

### 代理料投資者佔三成

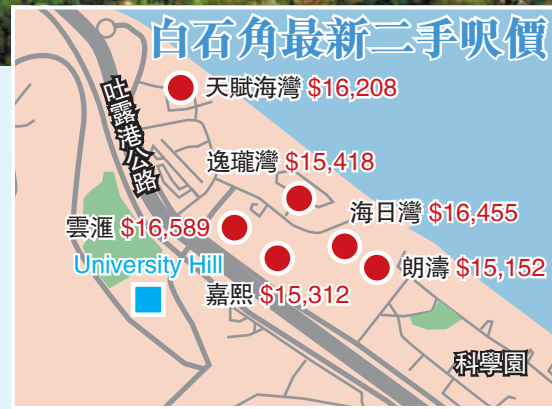
美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，University Hill 鄰近創科重鎮，又鄰近計劃興建的白石角地鐵站及明年落成的新巴士站，加上以低市價出擊，相信對投資者有一定吸引力，料佔比約三成。

### University Hill 首張價單資料

單位	123 伙
面積	273 至 640 方呎
戶型	一至三房戶
最高折扣	15%
折實價	437.24 萬至 1,114.68 萬元
折實平均呎價	16,288 元



◆University Hill 兩房示範單位。



## 大量新盤湧至 隨時越賣越平



### 特稿

過去逾三年的新冠疫情令新盤銷售停頓、工程延誤，其間累積的供應量延至今、明年出籠。計及未獲批預售樓花同意書單位(約 5.3 萬伙)、已批預售樓花同意書但未售出單位(約 1 萬伙)及貨尾單位(約 1.6 萬伙)，市場已隨時可提供達 7.9 萬伙單位，相當正常情況 5 年半吸納量。在短期供應大量湧至下，近期新盤有越賣越平之勢。

### 利好接踵至「五一」谷銷量

綜合發展商和市場消息，本季將有逾 1.9 萬伙潛在一手供應登場，而內地與香港全面復常通關帶旺經濟，加上美國加息步伐放緩，本地以至內地客入市置業步速加快，加上憧憬「五一黃金週」有更多內地客來港，促使發展商本季加快賣樓步伐。而且近期新盤有越賣越平之勢，繼屯門飛揚後，昨日新地白石角優景里項目第 2 期 University Hill 公布首批折實均呎

16,288 元，較去年 5 月推出的第 1 期 Silicon Hill 低近 7%。事實上，新盤潛在供應湧至前，發展商減價促銷的角力逐漸浮面。長實及新地合作發展的屯門青山公路大欖段飛揚第 1 期前日減價發售 108 伙餘貨，減價最多 17%。而第 2 期於上月中公布首張價單時，折實平均呎價約 1.25 萬元，創 2020 年 5 月 Wedland Seasons Park 後，近 3 年新盤呎價新低，亦較去年 6 月第 1 期首批折實均價 15,050 元低兩成。

### 九龍季內隨時逾萬伙登場

據市場消息，本季九龍區新盤供應有逾 1 萬伙可推售，除剛推售的藍田 KOKO MARE 及何文田瑜一第 IC 期外，大部分供應集中在啟德發展區，包括：中國海外的維港·雙鑽(702 伙)、恒地的 HENLEY PARK(740 伙)及恒地與新世界等六大發展商合作發展的啟德天濶(約 566 伙)等。此外，香港小輪與市建局合作的

長沙灣映岸(262 伙)及長實的油塘臨海項目(903 伙)亦有望季內登場。新界區本季亦有約 7 個新盤可推售，涉及約 7,901 伙，大多來自「北部都會區」。其中，新地天榮站上蓋項目第 1 期預計季尾推出，涉及 1,938 伙，系內屯門 NOVO LAND 第 2A 期亦已獲得預售樓花同意書，擬短期內推售，提供 929 伙。至於信置嘉華及中國海外合作發展的錦上路站第 2 期柏瓏 III，涉 680 伙，已於去年 9 月獲批推售，隨時可以推售。由泛海集團發

展的洪水橋滙都，提供 1,025 伙，涵蓋 1 房至 3 房，兩期項目預計 2025 年 6 月底落成，均已入紙申請預售樓花。路勁地產旗下屯門管翠路項目亦部署本季登場，提供約 700 伙。另一方面，日出康城是本月新盤供應另一重點。信置、嘉華、招商局置地合作發展的日出康城凱柏峰 III，以及會德豐地產與港鐵合作日出康城 12 期同樣有望季內推售，分別提供 644 伙及 1,985 伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田

### 新盤積壓

達 7.9 萬伙

未獲批預售樓花同意書單位  
約 5.3 萬伙/67.1%

貨尾單位  
約 1.6 萬伙/20.2%

已批預售樓花同意書但未售出單位  
約 1 萬伙/12.7%

註：截至 2022 年 11 月底

資料來源：仲量聯行

## 內地全年 GDP 增長 瑞銀上調至 5.7%



◆瑞銀認為，消費和房地產活動推動首季經濟復甦強於預期。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)內地首季經濟按年增長 4.5%，好過市場預期，大行與經濟學家看好內地經濟前景。瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤昨日表示，考慮到消費和房地產活動推動首季經濟復甦強於預期，該行上調今年內地 GDP 增速預測，由按年增長 5.4% 上調至按年增長 5.7%。

### 房地產好轉 消費進一步修復

她表示，內地最新公布的 3 月和首季數據顯示經濟反彈力度強於預期。隨

着經濟持續好轉，早前房地產政策放鬆和房貸利率下調的影響將進一步顯現，從而支撐房地產活動進一步好轉，房地產銷售按年增速自 2021 年年中以來首次轉為正數。基建投資增速小幅放緩，但仍保持穩健。城鎮地區的服務業活動(尤其是中小企業)的復甦將有助於支撐年內就業和居民收入逐步改善，部分超額儲蓄的釋放也將推動消費進一步修復。

汪濤表示，考慮到首季內地經濟增速超預期以及內需復甦啟動，預計未來幾個月，包括即將在 4 月召開的政治

局會議上，內地政府可能保持宏觀政策積極支持的基調基本不變。如果到今年夏季或之後消費和房地產復甦力度弱於預期，和/或出口大幅下跌，內地政府可能加大對基建投資等領域的支持力度。該行預計政府可能將強調加大對勞動力市場支持的必要性，不過不太可能出台大規模消費刺激政策。

### 林樵基：企業將加大投資力度

至於資深經濟學家林樵基則表示，內地首季經濟表現較預期好，只要維持目前勢頭，全年經濟增長會有相當不錯表現，加上相信企業第二季將加大投資力度，內地經濟爆發力會更大，特別是固定資產投資表現會最好，預計全年經濟增長或可達 5.5% 或以上。但他提醒市場需要關注內地的外貿表現。

另一方面，林樵基表示，今年內地房地產行情稍微變好，但目前房地產投資依然負增長，不少內房企業未有多餘資金發展新項目。個別內地城市可能會放寬限購令，為內房企業解決債務問題提供支持。

## 增 SPAC 吸引力 業界倡允散戶投資

香港文匯報訊(記者 曾業俊)特殊目的收購公司(SPAC)上市機制推出年多來，SPAC 的上市情況未見活躍。有「SPAC 教父」之稱的諾圻資本主席王幹文昨日指出，港版 SPAC 上市規則及相關實施做法打破 SPAC 形式上市的內在固有平衡，令在港 SPAC 方式上市發展緩慢。

### 建議取消發起人提成權

他提出「香港 SPAC 2.0 版」並作 7 項建議，包括允許普通投資者參與 SPAC 認購及交易、取消發起人的提成權(earn-out right)、鼓勵權證採取現金行權，並建議允許 SPAC 併購交易和落實 PIPE 投資同步推進等等，以吸引更多優質併購目標。

港交所於 2021 年 12 月設立全新特殊目的收購公司(SPAC)上市機制(18B 規則)，惟至今僅有 5 家 SPAC 公司在港掛牌，2 家正在聆訊，7 家已經遞表待批；2022 年下半年僅有 1 家新增發起，今年尚未有新增發起。SPAC 上市後的成交量低迷，幾乎所有 SPAC 的當前股價都低於發售價格即 10 元。此外，距離首家 SPAC 完成上市已有 1 年，惟目前仍未有 SPAC 公布完成併購交易。



◆諾圻資本王幹文對本港 SPAC 作出 7 項建議。  
香港文匯報記者涂六 攝

王幹文指出，雖然目前礙於環球經濟下行及風險日增，美國 SPAC 上市亦明顯減少。然而，SPAC 在美國能夠獨軍突起，主要因為其很好地平衡各參與方的利益，例如投資者可通過贖回機制獲得下行風險保護，及權證行權獲得較佳的潛在回報；目標公司以可控的成本快速上市融資；發起人亦從中獲得激勵股份，各參與方各得其所，SPAC 對其均具有較大的吸引力。

反觀香港 SPAC 模式失衡，當前規則及相關實施做法打破 SPAC 的平衡結構，削弱 SPAC 對各參與方的吸引力，例如投資者進場受限且預期回報低、發起人利益過重但進場困難、目標公司隱性成本高而上市效率未知。