



看好「北都區」 泛海季內推洪水橋盤

政府大力推動「北部都會區」以促進香港融入粵港澳大灣區發展，泛海國際執行董事關堡林接受訪問時表示，集團位於洪水橋洪安里1號的大型新盤正好受惠「北都區」的發展配套，包括鄰近計劃明年興建的港鐵屯馬線洪水橋站。此外，「北都區」預期將創造15萬個創科職位，亦會帶動區內住屋需求。項目正分兩期申請預售樓花同意書，其中第1期有望最快本季推售。此外，集團與資本策略合作，於古洞一帶正跟政府商討換地中，未來地盤可建樓面將逾94萬方呎。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆關堡林指出洪水橋洪安里1號新盤第1期有望最快本季推售。香港文匯報記者郭木又 攝

洪水橋洪安里1號項目資料

單位總數:	1,025伙 第1期：623伙 第2期：402伙
面積:	300至500方呎
戶型:	一至三房
關鍵日期:	2025年6月30日

製表：記者 梁悅琴



關堡林指出，洪安里1號項目為區內近十年來最大型新盤，由併購收地、補地價及籌備發展至今約26年，總投資額(連補地價)約40多億至50億元。項目提供1,025伙，面積300至500方呎，涵蓋一至三房，兩房戶佔比達70%，正分兩期申請預售樓花同意書。

總規模逾千伙 兩房佔七成

其中第1期共有623伙，關鍵日期為2025年6月30日，最快本季獲批預售，並將隨即推售，定價將參考同區新盤如#LYOS及近期推售中的新盤。至於第2期共有402伙，在待批預售中。關堡林指，項目採用系內豪宅盤皇璧、皇弟的英國建築師團隊負責設計，塑造成中小型豪宅盤。

事實上，隨著「北都區」構思，「洪水橋/厦村新發展區」急速發展，港鐵屯馬線計劃增設的洪水橋站預計明年動工建造，

2030年竣工。該站更成為「港深西部鐵路」的起點，連接前海發展，進一步提升成為新界北的核心商務區。關堡林表示，現時自行駕車由洪水橋至尖沙咀、中環金融區約須25至30分鐘，即使坐輕鐵或坐巴士都只須45分鐘，已可實現一小時生活圈。縱然多個新盤部署排隊推售，他相信集團項目潛力龐大，不擔心被分薄購買力。

正商討古洞換地興建住宅

他又稱，泛海會繼續透過併購新界農地、政府投地、私人買地及併購舊樓方式增加土地儲備，主要考慮在交通方便的地區投資，由於政府正發展「北都區」，加上集團於新界區還持有3幅土地，可建總面積逾162萬方呎，會先考慮於該區發展。上述3地包括一個位於古洞一帶項目，與資本策略跟政府商討換地中，佔地26.9萬方呎，可建樓面94.1萬方呎；屯門

藍地亦有一個可建總樓面66,500方呎的獨資項目，以及西貢沙下一個合資項目，可建樓面61.6萬方呎。

另外，集團與德祥地產及資本策略合作的西半山寶珊道23號豪宅盤已取入伙紙，正建造示範單位。項目提供16伙分層豪宅，面積約3,700至7,300方呎。

復常刺激經濟 樓價料升8%

展望本港樓市前景，他認為，隨著香港與內地及國際全面復常通關，各行各業重拾生機，首季經濟增長2.7%，失業率回落至3.1%，對樓市自然有利好作用。雖然美國連續加息十次，但本港銀行只跟隨加4次，況且本港實際按息仍比其他地方低，而近月新盤銷情向好，反映市民置業信心回升，因此不太擔心息口會對樓市造成太大影響。而且，政府推出「高才通」計劃，會產生住屋需求，料今年中小型住宅樓價升5%至8%，豪宅更有一成以上升幅。

University Hill第2B期周四次輪賣205伙

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新地副董事總經理雷霆昨表示，新地旗下的大埔白石角「University Hill」第2B期上周六進行首輪銷售，以價單形式發售的160伙全數沽清。項目第2A期及第2B期共累售超過500伙，第2B期加推價單第3號，提供206伙，折實平均呎價為16,482元，屬原價加推。第2B期即日落實將於18日進行次輪推售，涉及共205伙，其中185伙將以價單形式發售，餘下的20伙則採取招標形式發售。另一方面，該集團將於本月底推售屯門「NOVO LAND」第2A期。

新地代理總經理胡致遠稱，「University Hill」第2B期首輪銷售中，A組時段共售出20伙，其中共7組買家各購入2伙單位，共6組買家各購入1伙3房單位，當中最大額成交的兩組客人分別涉資約1,900萬元及1,700萬元購入2伙單位。

該項目第2B期價單第3號，入場價為優景閣第1座1樓A10單位，實用面

積221平方呎，屬開放式間隔，以現金付款計劃計算，折實價為327.77萬元；價單第3號單位以定價計由385.62萬元至1,658.19萬元，呎價由15,514元至22,764元；折實售價由327.77萬元至1,409.46萬元，呎價由13,187元至19,350元。將於明天截止接收購樓意向登記，並於17日進行抽籤。

華懋：瑜一考慮加推

至於華懋集團與港鐵合作發展的何文田「瑜一」，華懋集團銷售總監封海倫昨表示，日前推出壓軸第1A期「瑜一·天海」屬最前排之一期，向南環抱維港景，加上該項目位處優質校網，反應熱烈，目前已錄得超額認購，會考慮加推。另外，「瑜一」第1C期昨再沽出1伙兩房單位，已連續三日錄得成交，最新成交單位為第5B座25樓D單位，屬兩房連開放式廚房戶型，實用面積466平方呎，成交價1,445.31萬元，折實呎價約31,015元。

二手觀望濃 周末交投續低企

香港文匯報訊（記者 曾業俊）按息上調加上新盤搶客，二手樓市繼續低迷。據美聯統計，剛過去的周六日，十大二手指標屋苑錄得約6宗買賣成交，與上4周末兩天的5宗成交水平相若。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，市場普遍預期美國息口見頂，故發展商推盤步伐亦明顯加快，新盤訂價吸引，刺激購買力釋放及流向一手，部分二手客源被攤薄。預期市場剛性需求持續增加，而且經濟復常、息口見頂等利好因素下，二手筭盤仍見承接力，惟料短期內市場焦點仍集中新盤，二手交投將反覆橫行。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本周末受天雨影響睇樓活動，加息亦令不少買家對入市觀望，加上市場焦點落於一手新盤，不少新盤接連以低價搶客，反觀二手業主叫價相對進取，筭盤早被市場消化，料本月二手市場持續受壓。中原十大屋苑周末錄6宗成交，利嘉閣及香港置業分別錄得5宗和3宗成交。

馬鞍山峻源三房蝕讓 損249萬

事實上，二手市場續有蝕讓成交。世紀21奇豐高級分行經理蔡蓓表示，馬鞍山峻源3座中層A室，實用面積1,184方呎，三房享海景，原叫價2,100萬元，放盤一年，最終減15.2%至1,780萬元易手，呎價15,034元。原業主於2020年3月購入上址，當時作價2,029萬元，持貨3年至今沽售，賬面虧蝕249萬元。

至於商廈方面，隨著本地經濟復甦進度符合預期，商廈租售表現向好。美聯工商舖資料研究部指出，4月份分散業權甲廈售價及租金分別按月升3.2%及0.3%。截至今年4月底，商廈買賣受到數宗高價成交帶動，甲廈售價今年以來累升6.6%。上月全港整體甲廈空置率為10.3%，較3月回落0.1個百分點，而中區、灣仔及銅鑼灣、尖沙咀的空置率分別為8.8%、7.4%及8.1%。部分區域的吸納情況稍有轉好，上環、尖沙咀、觀塘的空置率略為改善，其中上環跌0.5個百分點。

投資理財

◆責任編輯：曾浩榮

中國經濟完全有能力行穩致遠



宋清輝
著名經濟學家

作為實體經濟發展的一股重要力量，上市公司的業績好壞，直接反映了經濟發展態勢。數據顯示，滬深兩市上市公司陸續披露2022年年度報告。總體來看，上市公司生產經營穩中向好，整體業績平穩增長，實體經濟「基本盤」地位得以不斷鞏固。與此同時，今年以來，個別經濟指標出現不同程度回落，於是有人擔心中國經濟復甦壓力較大，全年經濟社會發展預期目標或不易實現。

對此，筆者則認為，需要用長遠、發展的眼光來看待中國經濟走勢，個別經濟指標的暫短波動，不足以撼動中國經濟穩中向好的態勢，完成全年經濟社會發展預期目標的基礎仍然牢固。一言以蔽之，就是一個「穩」字。

從各式各樣的政府文件、報告來看，無論是近年來的中央經濟工作會議還是一號文件，無論是「十四五」規劃還是每年的政府工作報告，我們在看到各式各樣信心、目標的同時，還能從這一系列有關政策性的文件中讀出一個「穩」字。

究竟什麼是「穩」？我們可以從公

建建小康社會要求相銜接。「穩」是為了進一步釋放國內需求潛力，以創新引領實體經濟轉型升級，推動中國實體經濟健康發展，並通過實體經濟帶動第三產業的增長，實現產業發展、經濟增長的良性循環。

其次，「穩」是為了讓政府能夠更好地履行職能。全面加強政府自身建設，堅持過「緊日子」，不允許增加「三公」經費，就是為了讓政府更加得民心。「穩」是為了讓企業能夠更好地發展，稅費的降低、簡政放權的推進，就是為了讓企業能專心投入到企業的生產運營當中，減少企業為各種稅費、為各種手續而分身並增加成本的負擔，讓企業創造更多的財富。「穩」還是為了廣大群眾能夠安居樂業，房地產的調控、勞動崗位的安排、農業的發展，就是為了讓老百姓們能夠住好、吃得好，能夠有一份穩定、可創造持續性收入的工作。

最後，「穩」是為了中國社會的整體安定。保障和改善民生、保護和發展少數民族優秀傳統文化、促進各種關係和諧等等，就是希望中國各族、兩岸三地、海內外同胞同心協力共同發展。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

美元築底回升 金價下探底部

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

上周公布的受市場矚目的數據顯示美國通脹放緩，美國4月消費者物價指數（CPI）同比漲幅放緩至5%以下，為兩年來首次，令市場更加認為美聯儲將暫停加息。CME Fed-Watch工具顯示，市場認為美聯儲在6月會議上按兵不動的可能性約為90%，並已經開始對年底前大幅降息進行定價。利率期貨價格暗示，美聯儲將在9月份開始降息，年底前料有三次25個基點的降息。由於這亦已在市場普遍預期之內，美元其後反而呈築底反撲，而其他主要貨幣以至金銀價格則普遍出現回挫。

另外，中國通脹數據表現黯淡，4月CPI同比僅微漲0.1%，創26個月低點，表明中國經濟內需仍不足，整體復甦偏緩，打壓了人民幣走勢。日本和歐元區將在本周發布GDP和通脹數據，而澳洲央行則會發布5月貨幣政策會議紀錄。倫敦黃金方面，技術走勢而言，金價月初高位一度觸及2,072.19美元，距離2020年8月觸及的2,072.49美元的紀錄高點僅為咫尺之遙，但就是在未能衝破紀錄高位的情況下，金價自高位回落。技術圖表可見，RSI及隨機指數均已呈回跌，當前關鍵為延伸自3月的上

升趨向線支撐2,000美元，剛在上周五已初探此區，倘若後市金價明確失守料將會迎來較明顯調整。黃金比率計算，38.2%的回調水平在1,971，擴展至50%及61.8%的回調幅度則看至1,940及1,910美元。上方阻力則預估在2,020及2,040美元，關鍵則仍留意2,075美元。

銀價恐迎較深度跌勢

倫敦白銀方面，銀價一再於26.10區域受制，至近日在缺乏進一步上漲動能的情況下，技術圖表見RSI及隨機指數均已回落，眼下亦見銀價已大幅挫跌，更跌破了近月的橫盤底部，估計銀價將會迎來一波較深度下跌。支持位看至23.70及100天平均線23.38美元，下一級看至22.80及22.50美元。阻力位則預料在24.50及25美元。

本周數據公布時間及預測(5月15-19日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
15	歐盟	6:00PM	三月份歐元區工業生產#	-	+2.0%
16	歐盟	6:00PM	三月份貨物貿易盈餘(歐元)	-	46億
	英國	3:00PM	五月份失業率	-	3.8%
	美國	9:30PM	四月份零售額	+0.7%	-1.0%
		10:15PM	四月份工業生產	0.0%	+0.4%
17	歐盟	6:00PM	四月份歐元區協議化消費物價指數#(修訂)	-	+7.0%
	美國	9:30PM	四月份建屋動工(單位)	140.5萬	+142.0萬
18	澳洲	9:30AM	四月份失業率	-	3.5%
	日本	7:50AM	四月份貿易盈餘(日圓)	-	7545.06億
	美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	25.9萬	26.4萬
		11:00PM	四月份二手房屋銷售(單位)	430萬	444萬
			四月份領先指標	-0.5%	-1.2%

註：#代表增長年率

有關尋遺囑事宜

現特公告：下述律師事務所現正接受客戶委托，辦理已故梁華炳LEUNG WAH BING（男，生前持香港身份證號：A201XXX）的內地遺產相關公証文件事宜，敬請任何人士如持有上述死者生前簽立的任何遺囑，請於本公告刊登之日起九十天內，送達黃乾亨黃英豪律師事務所。地址：香港夏愨道18號海富中心第2座23樓（檔案號碼：02230189）二零二三年五月十五日 發此公告人啟

有關：李錦洪遺囑事宜

現特公告：下述律師行現授客戶委托辦理已故李錦洪(LI, KAM HUNG)(男、生前持香港身份證(B465XXX(4))內地遺產相關之公証文書事宜。如任何人士(包括律師)曾為李錦洪辦理或現持有其作處置遺產的文書(包括遺囑、遺囑修訂附件及屬遺囑性質的處置文書等(不論原本或複印本))，請於此公告刊登之日起計之三個月內，以書面通知(須留下聯絡地址及電話)楊源勝、朱海明、羅世民律師行，地址為香港九龍旺角彌敦道636號招商永隆銀中心11字樓1113室)，方便作進一步查詢。日期：2023年5月15。

有關：梁炳添遺囑事宜

現特公告：下述律師行現授客戶委托辦理已故梁炳添(LEUNG, PING YUK)(男、生前持香港身份證(K529XXX(2))內地遺產相關之公証文書事宜。如任何人士(包括律師)曾為梁炳添辦理或現持有其作處置遺產的文書(包括遺囑、遺囑修訂附件及屬遺囑性質的處置文書等(不論原本或複印本))，請於此公告刊登之日起計之三個月內，以書面通知(須留下聯絡地址及電話)楊源勝、朱海明、羅世民律師行，地址為香港九龍旺角彌敦道636號招商永隆銀中心11字樓1113室)，方便作進一步查詢。日期：2023年5月15日。

有關：王建興遺囑事宜

現特公告：下述律師行現授客戶委托辦理已故王建興(WONG, KIN HING)(男、生前持香港身份證(K880XXX(7))內地遺產相關之公証文書事宜。如任何人士(包括律師)曾為王建興辦理或現持有其作處置遺產的文書(包括遺囑、遺囑修訂附件及屬遺囑性質的處置文書等(不論原本或複印本))，請於此公告刊登之日起計之三個月內，以書面通知(須留下聯絡地址及電話)楊源勝、朱海明、羅世民律師行，地址為香港九龍旺角彌敦道636號招商永隆銀中心11字樓1113室)，方便作進一步查詢。日期：2023年5月15日。

刊·登·廣·告

熱線：3708 3888

傳真：2873 0009

電郵：www.padv@tkww.com.hk