



今年新盤「頭炮」 蒼鳴最快周內開價

由宏安地產發展的黃大仙新盤蒼鳴昨日上載樓書，成為2024年首個出擊的全新盤。項目採單幢式設計，樓高25層，提供230伙，當中一房單位佔逾五成。宏安地產執行董事程德韻表示，蒼鳴設有2個交樓標準示範單位，包括一房及兩房戶型，並於今日開放示位予傳媒參觀，最快本周末向公眾開放。她指，項目有機會於本周內公布首張價單，並於月內推售，爭取成為今年「頭炮」新盤，搶飲「頭啖湯」；項目定價料參考東九龍新盤造價，以及黃大仙和鑽石山一帶二手成交價。

◆香港文匯報記者 曾業俊



程德韻(中)表示，蒼鳴有機會於月內推售，爭取成為今年「頭炮」新盤。

據蒼鳴樓書顯示，項目單位實用面積由178至375平方呎，戶型涵蓋開放式至兩房，全數採開放式廚房。其中，開放式佔21伙、一房戶佔126伙、兩房戶佔63伙，另20伙為連天台或連平台特色戶。項目每層10伙，設兩部升降機供住戶出入。

面積最細單位為2樓J室特色戶，實用面積178平方呎，開放式間隔，另連230平方呎平台。面積最大單位為3至28樓E室，實用面積375平方呎，兩房間隔；當中28樓E室屬特色戶，另連256平方呎天台。此外，該盤不設住宅停車位，預計關鍵日期為2025年4月30日。

特色單位平台最大逾千呎

值得一提的是，項目特色單位開則甚為「奇葩」。2樓設有10伙連平台特色戶，個別單位戶外平台面積比單位內籠大逾5倍。以2樓G室為例，單位內籠實用面積僅207平方呎，一房間隔，惟外連1,251方呎特大平台。

至於頂層單位的天台面積介乎148至289平方呎，惟全數連天台單位都不設內置樓梯，住戶需由單位外的公眾樓梯前往。

翻查資料，宏安地產於2021年8月以底價8.05

億元統一黃大仙鳴鳳街26至48號物業業權，即現時蒼鳴的地盤位置，當時宏安地產行政總裁鄧灝康透露項目總投資額約13億元。

維港1號周六推售12伙

另一方面，臨近農曆年，發展商亦加緊「去庫存」，加快貨尾新盤的銷售步伐。由中國海外發展的啟德維港1號昨公布最新銷售安排，推出12伙於本周六(6日)以先到先得形式發售，包括8伙兩房及4伙三房戶，實用面積分別為459及643平方呎。

該批單位位於2B座C室及1A座H室，價單定價由1,455.9萬元至2,154.5萬元，按最高折扣率34%計算，折實售價由約960.89萬元至1,421.97萬元，折實呎價由約20,935元至22,115元，入場單位為實用面積459平方呎的2B座20樓C室。

維港匯推300天付款計劃

由會德豐地產及信置等共同發展的長沙灣維港匯為個別海景單位推出全新「300天付款計劃」及「代繳從價印花稅優惠」，適用於維港匯II的3B座A單位，實用面積605平方呎，採兩房連儲物室間隔，望海景，買家可享300天長成交期。

若買家提前於120天內付清樓價，更可享額外3%現金回贈。此外，買家亦可享「代繳從價印花稅優惠」，金額最高為正式買賣合約的3.75%。項目昨日錄得2024年首宗成交，為維港匯III第1A座26樓A室，實用面積977平方呎，成交價3,150萬元，呎價32,242元。

緹外標售四房四套逾2億沽

超級豪宅繼續獲市場承接，由嘉里建設發展的畢架山緹外亦錄2024年首宗成交，首度招標售出第2座地下A室花園大宅，實用面積4,431平方呎，另連2,137方呎花園及1車位，屬四房四套房加雙工人房間隔，成交價2.085億元，呎價47,055元。項目至今已售6伙，總成交金額逾14億元。

恒基旗下紅磡BAKER CIRCLE昨日亦連沽2伙，吸金共2,722.56萬元，其中第3期BAKER CIRCLE·GREENWICH招標售出29樓A室，實用面積749平方呎，屬四房間隔，另連51平方呎平台、704平方呎天台及51平方呎前庭，成交價1,908萬元，呎價25,474元，創整個項目售價新高。另一成交單位為項目第2期必嘉坊·迎匯26樓B室，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，成交價814.56萬元，呎價21,548元。

仲量聯行料未來3至5年私宅落成量續減

香港文匯報訊(記者曾業俊)踏入新的一年，市場關心樓市走向以及供應情況，仲量聯行發表《香港住宅銷售市場綜述》，預期2026至2028年的私宅落成量將較2023至2025年期間減少44%，主要由於私宅動工量顯著減少，由2020年的21,495伙跌至2022年的12,254伙。

去年首9月私宅動工量微升

此外，去年因疫情導致部分項目延期，儘管去年首9個月動工量略見回升至13,379個單位，惟去年出現的反彈幅度仍較預期低。將過去5年(2019至

2023年9月)的動工量與前5年(2014至2018年)比較，供應量缺口為13,705伙，反映未來3至5數年的落成量將減少。報告指出，儘管政府採取了相當多的政策來透過新發展區增加住屋供應，長期私人住宅落成量主要取決於私宅發展的順利推進。仲量聯行預計2026至2028年的年度私宅落成量將較2023至2025年減少44%。

買家的置業意慾持續減弱，加上發展商在高利率環境下面對融資壓力，對地產發展產生了實質影響。在住宅發展週期的每一階段，從實地數目到工程動工量，都有很明顯的放緩趨勢。鑑於樓價前景

黯淡，該行預計這種趨勢將會持續。為了使私宅供應機制重新回到正軌，市場將需要更多的措施支持。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，供應量減少的原因主要是賣地欠佳。2023至2024年財政年度的首三個月，特區政府售出的地皮預計只能興建1,775個私宅單位，遠低於過去十年平均每年7,432伙的水平，甚至不及四分之一。

去年首9月獲批私宅圖則跌近半

報告又指出，本港新項目規劃放緩。據仲量聯行數據顯示，2023年首9個月獲批的首次提交私宅建

築圖則涉及的總樓面面積僅達到2022年的55%，也只相等於2019至2022年每年平均49%的水平。一般而言，項目在獲批建築圖則的一至兩年後會開始動工，而這些對應的總樓面面積減少，意味未來住宅單位動工量的進一步下滑。此外，本港私人重建步伐亦見放慢。報告稱，私人發展重建項目向來是私人住宅供應的主要來源，佔2022/2023財政年度私宅土地總供應量一半，特別是在市區。但2022年僅錄得22宗強拍申請，較2019至2021年的三年平均數29宗為低。而截至2023年9月，土地審裁處僅收到4宗強拍申請，顯示下跌趨勢持續。

投資理財

美元指數反彈 抑制加元表現

金匯動向

馮強

美元兌加元上週尾段在1.3175至1.3180之間獲得較大支持呈現反彈，重上1.32水平，本周二大部分時間處於1.3230至1.3285之間。紐約期油上週早段受制每桶76美元阻力走勢偏軟，上週尾段曾回落至71美元水平近兩周低位，加上美元指數上週四在100.62水平5個月低點尋得支持迅速反

彈，本周二進一步走高至102.08水平逾1周高點，暫時抑制加元表現。

另一方面，加拿大統計局上月21日公布10月份零售銷售按月攀升0.7%，連續兩個月回升，高於10月份的逾0.5%升幅。此外，加拿大上月22日公布10月份GDP按月增長停滯，是連續3個月處於0%增長，加上零售銷售連月改善，不排除去年第四季經濟年率將較第3季的1.1%萎縮好

轉，該些數據曾帶動加元擴大升幅，美元兌加元上週跌穿1.32水平。雖然美元指數本周二反彈至102水平，但美元兌加元自去年11月1日未能向上衝破1.3900水平1年以來主要阻力位便持續反覆下跌，下行走勢未有太大改變。隨著紐約期油本周二出現反彈，重上73美元水平，減輕加元回吐壓力，預料美元兌加元將暫時上落於1.3200至1.3400水平之間。

金價料反覆下行

上週五紐約2月期金收報2,071.80美元，較上日下跌11.70美元。現貨金價上週五持穩2,058美元，本周二曾一度向上接近至2,079美元水平。美國10年期期息上週尾段企穩3.8%水平之後，本周二攀升至3.96%水平兩週高點，同日美元指數重上102水平，增加金價回吐壓力，預料現貨金價將反覆走低至2,050美元水平。

美元兌加元



金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時上落於1.3200至1.3400水平之間。
金價：現貨金價將反覆走低至2,050美元水平。

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元走高 市場觀望歐美數據

美元在今年開局走高，市場焦點轉向本周的美歐數據。美元指數本周二回返至102水平；由於投資者考慮到美聯儲今年降息的前景，美元指數在2023年下跌2%。本周公布的重要經濟數據，歐洲通脹數據、美國職位空缺和非農就業數據，或許將有助於市場釐清對美聯儲和歐洲央行貨幣政策動向的預期。此外，市場目前認為美聯儲從3月開始降息的可能性為86%，預計今年將有超過150個基點降息。

新西蘭方面，隨著奶粉防衛關稅於2023年12月31日期滿，過去三年，新西蘭每年平均向中國出口140萬噸乳製品，價值約80億紐元，其中約一半為奶粉。

紐元兌美元支持位料於0.6090關

紐元兌美元於2023年自年初以來反覆下跌，至10月下旬才終見觸底反彈，到11、12月份反撲力度更猛烈加劇，12月30日觸及五個月高位0.6369，而全年計最終僅輕微下跌0.39%。技術走勢而言，預計當前重要支持位將會回看0.6220，此區同時亦為上週趨向線位置以及25天平均線，故留意若然後市失守此區將意味着紐元即將結束過去兩個多月的升勢，下一級支持位看至及200天平均線0.6090及0.60關口，其後支撐預估在0.5930水平。至於當前阻先會參考0.6380及7月14日高位0.6411，下一級關鍵指向0.65關口。

今日重要經濟數據公布

16:55	德國	2023年12月經季節調整的失業人口，前值270.2萬
		2023年12月供應管理協會(ISM)製造業PMI，預測47.1，前值46.7
		2023年12月ISM製造業投入物價分項指數，預測48.3，前值49.9
23:00	美國	2023年12月ISM製造業就業分項指數，前值45.8
		2023年12月ISM製造業新訂單分項指數，前值48.3
		2023年11月JOLTS職位空缺，預測885萬，前值873.3萬

申請酒牌續期公告 美妙吧

現特通告：莊楚麟其地址為九龍觀塘翠屏邨翠榮樓22樓2213室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀柯士甸路1號金屋大廈地下A舖美妙吧的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WONDERFUL PUB

Notice is hereby given that Chong Cho Peng of Room 2213, 22/F., Tsui Wing House, Tsui Ping Estate, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WONDERFUL PUB situated at Shop A, G/F., Golden House, No. 1 Austin Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3rd January 2024

申請酒牌轉讓及續期公告 彩福皇宴

現特通告：梁偉光其地址為觀塘開源道55號開聯工業中心B座3樓8室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀麼地地65號安達中心13樓彩福皇宴的酒牌轉讓給盧詠欣其地址為觀塘開源道55號開聯工業中心B座3樓8室及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHOI FOOK ROYAL BANQUET

Notice is hereby given that Leung Wai Kwong of Unit 8, 3/F, Block B, Hoi Luen Industrial Centre, 55 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Choi Fook Royal Banquet situated at 13/F, Auto Plaza, No.65 Mody Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Lo Wing Yung of Unit 8, 3/F, Block B, Hoi Luen Industrial Centre, 55 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 3rd January 2024

申請新酒牌公告 富記海鮮酒家

現特通告：張俊賢其地址為香港香港仔大道88號嘉寧大廈6樓C室，現向酒牌局申請位於香港南丫島索罟灣索罟灣第一街9-10號地下富記海鮮酒家的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月3日

刊·登·廣·告

熱線：3708 3888
傳真：2873 0009
電郵：www.padv@tkww.com.hk