

瓏碧加推30伙較上批平三成

再有新盤劈價加推單位去貨，碧桂園香港旗下馬頭角瓏碧昨日加推30伙，扣除最高折扣21%，折實平均呎價17,680元，分別較2022年5月首批及加推單位的折實平均呎價24,520元及25,453元低約28%及31%，213方呎開放式戶折實入場379.9萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



碧桂園地產(香港)林曉菁形容瓏碧新價格為「新年開心價」。

瓏碧外貌。記者 梁悅琴 攝



碧桂園地產(香港)營銷管理部總經理林曉菁形容，瓏碧新價格可稱為「新年開心價」，定價平過同區二手，料震撼市場，預計將吸引投資者、年輕人和分支家庭入市。

213呎單位379.9萬元

該批30伙單位戶型涵蓋開放式至兩房，面積213至414方呎，扣除最高21%折扣後，折實價379.9萬至782.1萬元，折實呎價約16,268至18,891元。入場單位為5樓J單位，面積213方呎，開放式間隔，折實價379.9萬元，折實呎價17,836元。最低呎價單位為5座D單位，面積414方呎，兩房開放式廚房間隔，折實價673.5萬元，折實呎價16,268元。

為配合政府推出「高技能人才證計劃」，瓏碧新價單新增「優秀人才折扣」，符合條件之買家可獲得額外9%折扣。另外，昨加推單位中，所有開放式及1房單位均享受傢俬禮券，買家只需額外支付2萬元即可獲雙層傢俬組合套裝。發展商亦新增其他優惠，合計最高可獲21%折扣。

另外，新地旗下九龍站天璽落實下周一招標發售6伙四房戶，面積1,371至2,983方呎。當中2伙屬新推出的20座1

區88樓C室及D室，面積1,377及1,422方呎。

天璽朗濤下周一單位招標

至於鷹君旗下大埔白石角朗濤亦於下周一以招標發售5座8樓B室，面積1,773方呎，連84平方呎露台，四房間隔，6月15日截標。

澄天晉環各錄單位成交

新盤成交方面，英皇國際旗下香港仔澄天昨以659.4萬元沽出7樓D室，面積400方呎，兩房戶，呎價16,485元，買家選用「180天星級專才即供付款計劃」，並使用「美不勝South」、「美夢成真」及「早鳥」三重現金回贈優惠，最高折扣率連回贈達價單售價近12%。項目開售至今共沽44伙。

路勁地產位於港鐵黃竹坑站上蓋港島南岸晉環以950.3萬元售出第2B座38樓B室，面積368方呎，一房戶，呎價25,823元。據悉，買家為香港人，本身租住港島區，購入單位作自住。

仲行：供應過剩延長樓價跌勢

香港文匯報訊(記者 黎梓田)高息環境令新盤銷售放緩，貨尾持續積壓，影響本港樓價走勢。仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，按2002至2023年期間平均每年1.64萬伙一手成交量作基準，劃分供應相對過剩及相對不足兩個階段，2024至2027年間住宅供應仍處於相對過剩階段，在新盤積壓的情況下，意味着樓價下跌的趨勢可能會延長。另一大行摩根士丹利亦對本港樓市吹響「摩笛」，預計今年本港樓價將下跌一成。

內房在港投地轉為平靜

仲量聯行指出，內地發展商在港競投地皮也未有如以往般活躍。而以市值計的五大本地發展商(長實、新鴻基地產、恒地、新世界發展及信和)在政府賣地中投地所得的住宅總建築面積已由2018至2020年的51.9%，升至2021至2023年的61.4%，預期情況將會持續。

另一方面，仲量聯行研究部指出，由於住宅項目發展周期長，供給滯後於價格的變動。樓價高時動工量增加，樓價低時動工量減少，住宅落成量呈現一個長達十年的周期。以2002至2023年期間平均每年一手成交量1.64萬伙作基準作比較。1997至2018年間，儘管市場受外部環境、政治及經濟因素影響，樓價在住宅供過於求的階段呈整體下行趨勢，而在相對供應不足階段呈整體上升趨勢。在1997年至2007年間，住宅供應的三年移動平均量高於平均一手成交量，整體樓價指數下跌12.3%。反之，在2008年至2017年期間供應量持續低於該基

準，樓價急升近200%。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，2018至2023年間，住宅供應持續高於年均一手成交量的基準。至2023年11月，樓價已經較2018年下跌10.4%。故預期住宅供應將在當前周期內(2018至2027年)保持高位，樓價跌勢可能會延長。另外，政府在最近一季賣地計劃中未有推出住宅地招標，使本財政年度的土地供應預計數量為1.153萬伙，低於1.29萬伙的年度目標。這種調節未來供應的措施可能促使當前供應過剩周期結束，但貨尾積壓，市場仍可能面臨漫長的調整期。

缺乏利好致推盤速度緩

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，由於缺乏對住宅需求的利好因素，預計今年新盤銷售速度將持續放緩。發展商將對土地投標保持謹慎態度，除非土地銷售機制或需求端政策有利好變化，從本財年滾存至下財年的住宅用地依然將面臨流標風險。

大摩料樓價今年跌10%

另一邊廂，摩根士丹利亦發表報告指出，預計今年香港樓價下跌一成，重返2016年8月水平。該行認為，美國減息需要一段時間才能惠及香港住宅市場，今年實際按揭利率很可能維持約4%水平，從而導致負利差損害最終用戶和投資需求。據截至去年第三季數據，未出售的貨尾單位數量達2萬伙，為20年來最高水平，相信疲弱的市場情緒仍會持續。



諾獎得主「把脈」香港 挖掘新潛力 減金融依賴

各國誤判通脹盲目加息

他續稱，去年的通脹是由疫情和戰爭等引起，部分產品的價格上漲遠超過真實供應，各國央行誤判通脹情況，盲目加息令各類問題顯得雪上加霜。在他看來，今年將無可避免全球經濟增長放緩，一些發展中國家和新興市場可能有硬着陸的風險，更甚則面臨債務危機。與此同時，發達國家也不能掉以輕心，矽谷銀行就是前車之鑒。

美可軟着陸 拜登料蘇莊

斯帝格利茨認為，從數據來看，市場逐步修正，整體通脹較為溫和，通

脹風險消除。美國已進入強勁增長周期，大概率可實現軟着陸。他強調，目前無經濟證據表明，聯儲局堅持通脹率回落至2%的目標，會比維持在3%的水平更好，以及通脹率能在未來6個月至1年內降至2%。

談及美國總統大選，他稱美國現在經濟狀況處於頗佳狀態，失業率數字下降、勞工市場參與率上升，任何一個經濟模型都指明現任總統拜登會取得勝利。若特朗普當選總統，會叫人擔心其獨裁傾向，加上年輕一代普遍感覺「特朗普是一個危險」，而他對平權和氣候變化等議題觀點也與普羅大眾略有出入，故個人相信拜登會連任。

虛擬資產服務中心DASH成立

香港文匯報訊(記者 曾業俊)加密貨幣監管託管服務公司幣護昨日宣布，在聯企融資集團的支持下，與四方精創香港、滙港資訊及高陽科技(0818)建立策略合作夥伴關係，共同成立虛擬資產服務中心(DASH)和香港銀行聯盟，並於數碼港建立託管營運模擬實驗室(Custody+實驗室)，作為DASH和聯盟合作項目的一部分，以向銀行及金融業界示範之用。

幣護高陽等公司共同成立

Custody+實驗室由幣護與四方精創香港及滙港資訊合作建立，致力於加密貨幣、數碼化證券、穩定幣及央行數碼貨幣(CBDC)的虛擬資產託管項目，為剛涉足的港企提供技術支援和營運解決方案，尤其旨在支持銀行準備虛擬資產

務，並提供初步技術基礎。

幣護香港聯席主席及聯企融資集團主席葉仕偉強調，DASH是提供技術解決方案，包括為銀行及證券行等建立虛擬資產託管，而Custody+實驗室則為客戶提供範本，客戶亦可選擇訂做方案，預料DASH最快本季投入服務。DASH的合作夥伴與傳統銀行關係密切，並擁有Web3技術知識及客戶網絡，目前正與多間本地傳統銀行及虛擬銀行洽商採納有關技術，期望DASH可為本港逾半數銀行提供虛擬資產託管技術服務，未來亦歡迎律師行和證券行等其他類別公司加入。

幣護創辦人兼行政總裁魏巧杰指，公司是次與三大銀行解決方案供應商組成策略合作夥伴，目標是希望將來傳統金融機構的虛擬資產業務營運是由幣護提供的基礎設施支持，促進香港金融科技產業發展。

資訊

永寧中學香港校友會慶33周年暨新屆就職



一眾主禮嘉賓於典禮上合照。

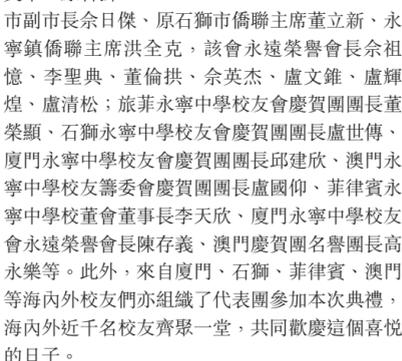
永寧中學香港校友會成立三十三周年暨第十三屆董事就職典禮日前(1月13日)假沙田石門富臨皇宮舉行，該會第十二屆會長王文芽及第十三屆會長盧清松率一眾領導出席了活動，與近千嘉賓和會員歡聚一堂，場面熱鬧。

出席是次典禮的主禮嘉賓包括中央政府駐港聯絡辦社聯部副部長李賢義，原全國政協委員、信義集團董事局主席李賢義，菲華善舉總會董事長盧祖蔭，全國政協委員、香港福建社團聯合會副主席兼秘書長余德聰，全國政協委員、香港中華廠商聯合會會長盧金榮，中央政府駐港聯絡辦新界工作部處長盧金榜，石獅市委常委、統戰部部長劉藝波，世界石獅同鄉聯誼會、香港石獅同鄉總會會長林佑碧等。在他們的見證下，大會舉行了印章交接儀式，寓意新任會長將帶領全體在港校友秉承團結一心、守望相助的宗旨，再創佳績。當晚，一眾主禮嘉賓在致辭中，肯定了永中香港校友會的貢獻，並對其未來會務發展寄予厚望。

交接儀式結束後，校友們紛紛獻藝，以唱歌和舞蹈等藝術形式，對永中及現場嘉賓送上祝福。典禮還設置了抽獎環節，送出了豐富的獎品，為晚會掀起一波波的高潮。

群賢畢至同申慶賀，出席典禮的重要嘉賓還有：永寧鎮黨委書記邱春旭，石獅市永寧中學書記肖曉、校長陳美華，原石獅市副市長余日傑、原石獅市僑聯主席董立新、永寧鎮僑聯主席洪全克，該會永遠榮譽會長余祖憶、李聖典、董倫拱、余英杰、盧文錐、盧輝煌、盧清松；旅菲永寧中學校友會慶賀團團長董榮顯、石獅永寧中學校友會慶賀團團長盧世傳、廈門永寧中學校友會慶賀團團長邱建欣、澳門永寧中學校友會慶賀團團長盧國仰、菲律賓永寧中學校董會董事長李天欣、廈門永寧中學校友會永遠榮譽會長陳存義、澳門慶賀團名譽團長高永樂等。此外，來自廈門、石獅、菲律賓、澳門等海內外校友們亦組織了代表團參加本次典禮，海內外近千名校友齊聚一堂，共同歡慶這個喜悅的日子。

盧祖蔭(中)見證王文芽(左)移交印章予第十三屆會長盧清松。



香港至興慈善基金 扶貧濟困助推江港教育發展

為促進江港教育發展並幫助居住在江門市蓬江區的有需要人士，香港至興慈善基金日前通過助學計劃，為當地就讀高中及大學的學生頒發助學金。香港至興基金會主席、香港江門五邑僑聯聯誼總會理事長、香港江門五邑同鄉聯誼總會理事長伍偉圖表示，助學計劃旨讓處於弱勢的學生，獲得更多公平及多元發展的機會，彌補他們因缺乏資源造成成長道路上的不足，減少跨代貧窮，為貧困學生帶來光明的未來。

伍偉圖深信「助學改變未來」，向來關心家鄉江門市蓬江青年教育的他，在蓬江區僑聯、蓬江區民政局、蓬江區慈善會的支持下成立香港至興慈善基金並推出「助學計劃」，向有需要人士提供援助及捐助，包括近年為蓬江區內就讀高中及大學的家庭貧困學生提供獎助學金，直至他們大學畢業。

在助學金頒發儀式上，伍偉圖感謝熱心教育友好們的支持，為受幫助的學生提供每年一定金額的助學金(高中生每年6,000元港幣，大學生每年12,000元港幣)。在他看來，社會上有許多家貧志不窮的學生，而令他們家貧的原因有很多，一些是單親家庭，一些是父母病魔纏身，一些是父母缺乏知識等，香港至興慈善基金銳意協助這些學生改善學習環境，希望透過基金讓處於弱勢的學生們獲得更多公平及多元發展的機會，讓他們都能在有愛而穩定的環境下健康成長及獲得培育，彌補他們成長道路上因缺乏資



伍偉圖在早前帶領香港恒生大學學生拜訪直播基地期間合影。

源導致的遺憾，減少跨代貧窮，為貧困學生創造更光明的未來。

據了解，由伍偉圖與一眾志同道合人士共同創辦的至興慈善基金，以推動社會共融為宗旨，藉舉辦各類慈善活動濟貧助困，關愛貧窮家庭、傷殘人士、無依老人、無助兒童和青少年等有需要人士；在惠及香港社會的同時，基金亦為內地的社會弱勢群體提供援助及捐助，如為學生提供獎學金和助學金等。

基金會自2023年成立以來，已助學了17名高中生和7名大學生，並先後贊助了「傳承『僑』文化僑都新活力」江門遊學團和2023港澳青少年大灣區共融交流活動，推動兩地學生交流。香港會務方面，伍偉圖表示，將加大推動「江港融合」的工作，如通過舉辦江港交流活動，讓香港年輕人更了解內地的改變和發展，從而幫助他們踏上未來成功的道路。