

今年3.8萬伙新盤潛在供應 19年次高

接連加息兼逢股市大跌及經濟復甦未如理想，導致去年一手私宅買賣持續偏低，縱然發展商已貼市價甚至首批以震撼價開盤，全年亦只剛好錄得過萬宗登記。展望今年，利嘉閣地產研究部主管陳海潮最新表示，因應過去兩年受疫情及加息影響，市場累積不少貨尾甚至延後推出的項目，估計發展商會持續銷售去年未完成的項目，預測今年全港將有約114個全新一手私宅項目可成為潛在供應，合共將提供約38,045伙，為自2006年以來的十九年次多水平。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆啟德前跑道區今年新盤潛在供應達7,349伙，佔全港總供應近兩成。

資料圖片

鐵路上蓋項目依然為全港新盤最大供應庫，涉及6個站，共有13個項目，遍及九新界，合共提供8,875伙，佔全港總伙數達23.3%。至於第二大的供應庫是啟德新區及前跑道區，今年將有14個項目提供8,255伙，當中89%(7,349伙)均位於前跑道區。該行上述指出的3.8萬伙單位，指的是條件較成熟，有機會可於年內應市的總伙數，惟實際推售量仍需視乎發展商的部署、期數分拆及實際市況而定，初步估計較貼近實際的推盤量約為1.8萬伙。

九龍最多貨 前跑道區逾7300伙

按地區劃分，九龍區潛在供應量連續兩年超越新界區，惟較新界區多出不足1%，區內今年潛在可售私宅項目共45個，涉及達15,517伙，兩組數字均為三區之首。九龍區伙數佔今年全港整體潛在供應達40.8%，主要原因是啟德前跑道區有多達13個項目(包括拆細的分期項目)有機會登場，合共提供7,349伙，佔九龍區近半(47.4%)潛在供應。

至於新界今年潛在供應項目僅31個，跑輸另外兩區，涉及伙數達15,403伙，焦點較平均分布在屯門、西貢、元朗及北區，此4區合計已有13,430伙，佔全港比例逾三成半(35.3%)。其中，北區年內亦有5個項目有機會應市，共計3,180伙，最大型為萊蒙國際的馬適路項目，涉及1,898伙，亦為年內全港最大的單

一項目。

港島區方面，今年有38個潛在項目備馬上市，單位總數只有7,125伙，為三區中最少。區內今年最大供應庫仍然是來自南區，數量有3,289伙(佔港島46.2%)，焦點為黃竹坑站上蓋港島南岸，其中項目第5期為區內最大單一盤，提供824伙。而整個黃竹坑站年內料提供2,855伙潛在供應，佔港島總供應四成。

陳海潮指出，自去年10月底施政報告放寬樓市辣招以來，加上暫停加息，息口呈現見頂回落，令市場氣氛有所好轉，交投量略有增加。此外，市場憧憬今年2月底的財政預算案有刺激經濟措施及進一步為樓市「減辣」；而下半年在新資本投資者入境計劃帶來的間接住屋需求下，亦有利推動一手市場。另外，放寬買家印花稅及為專才提供「先後後徵」安排，亦可刺激大量已到港的專才置業。

低基數 全年成交可望增逾四成

綜觀目前環境，該行料發展商仍會以貼市價開盤，以吸納市場購買力，相信除可帶動逾8萬新增到港的專才人口置業外，本地之前被扣起的購買力亦將回流，可推動今年一手新盤交投資量在去年的低基數下大升。陳氏初步預期，今年一手私宅買賣登記量可較去年增逾四成，至約1.5萬宗水平，而登記金額亦料相應增加47%，上試約1,900億元。

何文田站朗賢峯獲批預售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)鷹君與港鐵合作發展的何文田站II期命名為朗賢峯。鷹君集團執行董事羅俊謙表示，項目第IIA及IIB期已獲批預售樓花同意書，現正處於籌備階段，將於稍後正式推出。

項目由5座大廈組成，分兩期(即第IIA及IIB期)發展，合共提供990伙，設有專屬升降機直達港鐵何文田站A4出口，項目預計2025年3月底落成。

馬頭角瓏碧周六發售60伙

另一邊廂，碧桂園香港早前劈價三成加推及更新價單加入折扣優惠的馬頭角瓏碧，落實於本週六發售60伙，折實價379.8萬元至782.1萬元，認購登記將於本週五下午3時截止。其中51伙於本週六上午發售，另外9伙於當天下午發售。



◆何文田站朗賢峯合共提供990伙。

大埔超級城增推廣費谷旺新春

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)龍年將至，新地旗下大埔超級城推出5項禮遇吸客，包括消費滿指定金額可享1元廚神團年飯、消費獎賞高達700元電子優惠券、新春年宵市集等。新地代理副總經理(租務)蘇蔭彪表示，該商場今個新春推廣費按年增加約一成，預期1月25日至2月25日新春期間的人流及生意按年升逾20%。

逾四成租戶延長營業時間

他表示，商場內有中式餐飲的團年飯訂枱已滿座，又預計不少市民會選購參茸海味及保健產品送禮及自用，有助刺激零售銷情。他相信今年港人報復式外遊的人數將會逐步減少，本地消費將恢復暢旺，為配合推動夜經濟，商場有逾四成租

戶將會在農曆年期間延長營業時間。

回顧去年大埔超級城表現，他指出，生意額按年升逾一成，當中受惠於金價創新高，珠寶首飾及鐘錶的生意額按年升30%。其次為時裝，生意額升幅20%。而化妝品和個人護理的生意額升幅亦達15%。同時，去年有超過100個租戶進駐或續租，涉及面積20萬方呎，佔整體商戶40%，引入逾20個新品類。

蘇蔭彪又透露，今年大埔超級城分階段優化租戶組合，包括將一田遷出的服裝、家電及嬰兒部合共約數萬方呎樓面轉為約20個舖位，首階段率先引入新界東北區首間日本藥妝店松本清進駐，佔地8,500方呎，另外Nike亦租用4,600方呎樓面。

投資理財

◆責任編輯：黎永毅

央行行長發言偏鷹 日圓反彈

金匯動向

馮強

美元兌日圓上周五向上觸及148.80水平逾7周高位遭週回吐壓力，本週二曾一度向下逼近146.95水平，周三走勢依然偏軟。日本總務省上周五公布去年12月份扣除新鮮食品的核心消費者物價指數年率攀升2.3%，升幅遜於去年11月份的2.5%之外，更是連續4個月低於3%水平，顯示核心通脹趨於放緩的走勢未有改變，日本央行本週二會議繼續維持超寬鬆貨幣政策。不過日本央行行長植田和男在會後提出關於可能退出負利率政策的發言，該因素迅速抑制日圓跌幅。

美元兌日圓料下試146.00

另一方面，日本內閣府上周四公布去年11月份核心機械訂單按月下跌4.9%，弱於10月份的0.7%升幅，更是3個月以來首次下跌，不過日本央行本

周二仍上調今年經濟增長預測至1.2%，高於早前的1%水平。此外，日本核心通脹的放緩趨勢未有改變，日本央行已於本週二公布的1月份經濟與物價展望報告內下修今年的核心通脹率預測至2.4%，低於早前評估的2.8%，日本央行會否在今年3月19日或4月26日會議宣布退出負利率政策依然是充滿不確定性。隨著美元兌日圓過去1周持續受制148.50至148.80之間的主要阻力區，加上植田和男的發言偏鷹，預料美元兌日圓將反覆下試146.00水平。

周二紐約2月期金收報2,025.80美元，較上日升3.60美元。現貨金價周二受制2,038美元阻力走勢稍為偏軟，周三大部分時間徘徊2,023至2,034美元之間。美元指數過去1周均大致受制於103.70至103.80之間的阻力，本週三再次險守103.00水平，有助金價繼續保持在近期的活動範圍。預料現貨金價將暫時上落於2,020至2,050美元之間。

美聯儲利率有待回落

投資策略

然而，工資水平持續居高不下，很可能導致謹慎的聯邦公開市場委員會(FOMC)在2024年底前維持觀望態度。

◆施羅德投資管理經濟師 George Brown

在2023年的這個時候，美國聯儲局主席鮑威爾(Jerome Powell)收到一個視訊通話，對方自稱為烏克蘭總統弗拉基米爾·澤連斯基(Volodymyr Zelensky)。

但原本這是兩個俄羅斯人的惡作劇，他們隨後發布了一段影片。在影片中，鮑威爾表示聯儲局沒有「無痛紓緩通脹的方法」。雖然聯儲局對影片的真實性成疑，但大多數經濟學家認同，只有經濟衰退或增長低迷才能穩定物價。

然而，隨後12個月的發展情況讓這些經濟學家感到羞愧。儘管利率收緊，美國經濟表現出強勁韌性，國內生產總值(GDP)預估增長為2.5%，非農就業人口平均每月為22.5萬人。然而，同期的核心消費者物價指數(CPI)由5.7%下降至3.9%，剔除佔指數40%的住房類別後，通脹率錄得更大跌幅。根據這個狹義的核心消費者物價指數計算，目前的物價僅較一年前高出

2.2%。

核心消費影響減息決策

考慮到租金下跌最終產生的影響，住房通脹似乎正在回落。儘管受到近期紅海航運中斷的影響，核心商品價格依然保持穩定甚至下跌。然而，仍不確定的是，超級核心消費者物價指數(即剔除住房的核心服務業通脹)會否放緩，由於該指標最真實反映國內物價壓力，因此指數走勢將會影響聯儲局2024年的減息決策。

2024年超級核心通脹走勢，很大程度上將取決於勞動市場情況，因為對大多數服務提供者而言，人力成本是最大的成本開支。令人鼓舞的是，疫情後，勞動市場的再平衡已取得重大進展。招聘意慾正在逐漸升溫，移民人口亦正在彌補提早退休人士的勞動缺口。此外，離職人數亦有所下跌，反映員工流失率及競爭減少。

基於這些原因，我們預期聯儲局將於2024年6月首次減息，其後將會在年底前的每一次議息會議上減息。然而，當踏入新的一年之際，我們相信經濟數據將會反映決策者無須限制利率。我們預期聯儲局將於每次會議上減息，並將利率恢復至中性水平。基於實際中性利率似乎1.25%至1.5%之間，我們估計利率會回復至約3.5%。(摘錄)

等待政策會議結果 歐元陷爭持

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

中國央行周三表示，將於2月5日下調金融機構存款準備金率0.5個百分點，以刺激放貸和經濟。消息公布後，中港股市大幅上揚，人民幣兌美元走強，觸及近兩周高點；澳元、紐元亦見明顯受惠而跟隨走高。至於美元指數周三顯著回落至103關口，周二觸及去年12月13日以來的最高點103.82；強於預期的數據和央行官員們的駁，使市場降低了對美聯儲今年快速降息的預期，從而支撐美元年初以來一路走強。

目前市場預計美聯儲將在1月30日至31日的政策會議結束時維持利率不變，並推後了對首次降息的預測。接下來市場焦點是周四美國的第四季度國內生產總值(GDP)初值以及周五的個人消費支出(PCE)物價指數。

在歐洲方面，周四公布的採購經理人指數(PMI)調查顯示，歐元區1月商業活動下滑有所緩解，但依然低迷。

央行3月減息可能性偏低

市場在等待歐洲央行周四政策會議結果，關注焦點除了最新利率決議，還有央行總裁拉加德可能會就歐元區利率何時開始下降給出暗示。投資者正在縮減了對今年年初降息的押注。

貨幣市場價格顯示，預期歐洲央行3月降息25個基點可能性偏低，預期4月降息幾率不到60%，而一周前則是預期在那之前肯定會降息25個基點。

歐元兌美元走勢，技術圖表可見，RSI及隨機指數已自超賣區域反彈，可望短線歐元正醞釀回升。當前阻力估計在1.10至1.12水平，進一步留意去年7月8日高位1.1275，下一級看至1.14水平。支持位回看250天平

均線1.0820水平；此外，倘若以自10月以來的累計升幅計算，半數的調整幅度為1.0730，在12月8日歐元就已觸及此區，低位1.0722，故料亦會是此輪調整的重要參考；若擴展至61.8%的調整幅度則為1.0665。

今日重要經濟數據公布

21:30	美國	2023年12月耐用用品訂單月率, 預測+1.1%, 前值+5.4%
		2023年12月扣除運輸的耐用用品訂單月率, 預測+0.2%, 前值+0.4%
		第四季國內生產總值(GDP)環比年率初值, 預測+2.0%, 前值+4.9%
		第四季最終銷售環比年率初值, 前值+3.6%
		第四季消費者支出環比年率初值, 前值+3.1%
		第四季個人消費支出(PCE)物價指數環比年率初值, 前值+2.6%
		初請失業人數(1月20日當周), 預測20.0萬, 前值18.7萬
		初請失業人數四周均值(1月20日當周), 前值20.325萬
		續請失業人數(1月13日當周), 預測182.8萬, 前值180.6萬
		2023年12月批發庫存初值, 前值-0.2%
		2023年12月新屋銷售年化總數, 預測64.5萬戶, 前值59.0萬戶
23:00		2023年12月新屋銷售月率, 前值-12.2%

申請酒牌續期公告

W & T Restaurant

現特通告：張麗娜其地址為九龍旺角洗衣街167-175A號嘉德大廈地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角洗衣街167-175A號嘉德大廈地下1號舖W & T Restaurant的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月25日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Notice is hereby given that ZHANG, Liting of Shop No. 1, G/F, Kadak Building, 167-175A Sai Yee Street, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of W & T Restaurant situated at Shop No. 1, G/F, Kadak Building, 167-175A Sai Yee Street, Mong Kok, 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: 25th January 2024

申請新酒牌公告

蛇王弟

現特通告：陳志堅其地址為九龍深水埗長沙灣道29號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗長沙灣道29號地下蛇王弟的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月25日

申請新酒牌公告

鬼金棒牛骨拉麵

現特通告：黃治偉其地址為九龍尖沙咀亞士厘道21號21 ASHLEY 地下3號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道21號21 ASHLEY 地下3號舖鬼金棒牛骨拉麵的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月25日