

長沙灣 Belgravia Place 首批 148 伙 平均呎價 1.59 萬 恒地同區賣樓 3 個月平 9.7%

市場憧憬下周公布的財政預算案為樓市「減辣」甚至「撤辣」，有發展商就於本周「搶閘」開盤成龍年「頭炮」，預先吸納市場購買力。恒基地產旗下長沙灣 Belgravia Place 第 1 期昨日公布首張價單，涉及 148 伙，入場費 316.8 萬元，折實平均呎價 15,902 元，較約 3 個月前系內同區曉柏峰首批呎價低近一成 (9.7%)。項目昨日同時上載樓書及公開 3 個示範單位，並正式開放銷售中心；今起收票，周末有機會加推，料最快下周末開售。

◆ 香港文匯報記者 曾業俊

恒基物業代理有限公司營業 (一) 部總經理林達民昨形容，Belgravia Place 第 1 期首批為「釋放潛能價」，坦言以項目質素而言，今次開價是刻意定得較低，呎價較市價 1.7 萬至 1.8 萬元低約 6.5% 至 11.6%，旨在回應市場早前對項目的大量查詢，希望這些支持者可以買到首批呎價較低的單位。

199 呎開放式 316.8 萬入場

項目價單 1 號涉及 148 伙標準單位，包括 6 伙開放式、66 伙一房、66 伙兩房、以及 10 伙三房單位，面積 199 至 457 方呎，以價單計，總值 8.1 億元。發展商主要提供兩種付款辦法，包括即供和建築期付款；扣除最高 10% 折扣，單位折實平均呎價 15,902 元。售價最低為 1B 座 3 樓 16 室，面積 199 方呎，開放式間隔，折實價 316.8 萬元。最低呎價為 1A 座 6 樓 3 室，面積 425 方呎，三房間隔，折實呎價 14,838 元。

林達民稱 Belgravia Place 較優質

同系長沙灣西洋菜北街曉柏峰於去年 11 月開價，首批 100 伙折實呎價 17,602 元，而今次 Belgravia Place 第 1 期首批呎價較之低 9.7%。林達

民解釋，Belgravia Place 第 1 期整體質素高，無論規模、會所、伙數、開則等都較曉柏峰優質，但為招徠更多關注，所以推出較吸引的價單，希望第一口價盡量吸引市場「眼球」。

對於項目「搶閘」開價而不同財案公布，林達民表示，相信政府會回應市場對「撤辣」的訴求，項目現時開始銷售流程，預計揀樓日會在本月 28 日之後，換言之財案公布之時 (即 28 日) 將正值項目收票階段，相信銷情可反映市場對樓市「減辣」或「撤辣」的反應。

最快下周末展開首輪開售

Belgravia Place 第 1 期今日起接收認購登記，林達民透露，是次先推出兩成單位，將視乎收票表現，好大機會本周末加推，最快下周末展開首輪開售。兩房加衣帽間戶型因供應較少，料在第二張價單公布，而特色單位則傾向招標發售。項目昨午率先開放 3 個無改動示範單位予特選客戶參觀，今日正式開放予公眾參觀。參考中原數據，長沙灣及深水埗區內二手屋苑最新平均呎價介乎 15,355 元至 19,867 元；同區於 2022 年開價新盤，首張價單折呎價則由 19,493 元至 21,379 元不等。



◆ Belgravia Place 第 1 期無改動示範單位 1B 座 23 樓 2 室。

◆ 恒基林達民指，如財案「減辣」，相信投資者比例會增加。

趕財案前出價單 搶「減辣」頭啖湯

香港文匯報訊 (記者 曾業俊) 對於長沙灣 Belgravia Place 第 1 期定價，美聯物業住宅部行政總裁布少明認為定價具競爭力，趁財案前公布定價，可吸納一眾憧憬「減辣」的準買家，加上鄰近港鐵站，主打一房及兩房戶型，料受年輕上車客追捧，用家料佔約八成。另預計項目呎租可達 55 元至 60 元水平，享約 4 厘租務回報。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示，項目首批定價較同系同區一手貨尾及區內新晉二手屋苑低約 10%，屬「減辣價」，並認為倘若「減辣」，登記反應料可反映成效。由於開放式單位入場費 316.8 萬元起，料可吸引投資收租客入市，成新一代「收租王」。

市區重建項目 Belgravia Place 提供約 1,000 伙，第一期佔 714 伙，涵蓋開放式至三房，標準單位面積 177 至 457 方呎，均為開放式廚房設計。另設 3 伙頂層特色單位，面積 624 至 756 方呎。

電盈轉虧 4.7 億 免費電視多賺 96%



◆ 許漢卿

香港文匯報訊 (記者 岑健樂) 電訊盈科 (0008) 昨公布去年全年業績，收益 363.47 億元，按年增 1%；EBITDA (除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利) 為 128.31 億元，按年增 4%。公司股權持有人應佔虧損為 4.71 億，2022 年則錄純利 1.58 億元。每股虧損 6.1 分。派末期息每股 0.2848 元，全年派息 0.3825 元。

電訊盈科署理集團董事總經理及集團財務總裁許漢卿表示，儘管經濟環境具挑戰，集團各項業務均錄得穩健表現，會尋求各種機遇發揮業務的多樣性，以推動可持續增長。她續指，透過審慎應對不斷變化的經濟形勢，深信集團對創新的承諾將有助提升服務，為持份者持續創造價值。

Viu 付費用戶增長 10%

截至去年 12 月 31 日，OTT 業務年度收益按年上升 22% 至 24.52 億元，Viu 的付費用戶基礎按年增長 10% 至 1,340 萬名，在馬來西亞、印尼、菲律賓及南非的升幅尤其顯著，推動其付費訂閱收益按年增長 32%。由於着重提升變現及盈利能力，OTT 業務的 EBITDA 按年躍升 233% 至 5.92 億元，邊際利潤由 9% 相應增加至 24%。另外，電盈公布，截至 2023 年 12 月 31 日，免費電視及相關業務年度收益按年增長 5%，達 9.52 億元。ViuTV 的數碼平台註冊會員數目按年增長 9% 至超過 300 萬名，反映觀眾持續轉至線上觀看節目。借助收益基礎擴大及規模優勢，EBITDA 按年大增 96% 至 1.9 億元，邊際利潤由 11% 相應上升至 20%。展望未來，ViuTV 將繼續提供優質內容、擴展發行至其他平台和市場，並培養及在各類娛樂形式和市場推廣新藝人，藉此擴大業務規模。電訊盈科昨於業績公布前收報 4.17 元，升 0.48%。

氣氛回穩 CCL 升 0.48%

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 反映本港二手樓價表現的中原城市領先指數 CCL 最新報 145.82 點，按周升 0.48%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀稱，農曆新年期間二手成交淡靜，加上市場等待下周三 (28 日) 財政預算案政府有利好樓市措施，買家觀望氣氛濃厚，相信短期樓價走勢反覆向下。

楊明儀指出，息口見頂，憧憬年內減息，加上人行降準及傳平準基金救市後，股市止跌，市場氣氛短暫回穩。惟 CCL 繼續在低位

反覆，指數仍為 370 周 (逾 7 年) 次低，較 2021 年 8 月 191.34 點歷史高位跌 23.79%。

美聯周末預約睇樓上升

另據美聯物業分行統計，財政預算案公布前的周末 (24 日至 25 日)，15 個指標屋苑預約睇樓錄約 270 組，連升 2 周，較上周升 5.1%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場預期財政預算案將為樓市「撤辣」，故各區屋苑不乏希望「偷步」入市買家，帶動睇樓氣氛。

投資理財

◆ 責任編輯：王里

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明



出租物業 4 個小貼士

政府近年積極引入專才來港發展提升競爭力，此舉帶動住宅租賃市場價量齊升，筆者料短期內租賃市場保持活躍，而以下是 4 項在租賃市場中的業主需知：

1、連租約物業 只可借五成

有部分投資者趁租金回報提升以及樓市回調好時機，趁低吸納購入連租約物業作收租用途。連租約物業意指購買物業時租約仍在生效，買家購入物業時不用花時間尋找租客，即時便可擁有一筆固定的租金收入。購入連租約物業的人士須留意，因物業為非自住性質，銀行最多只可批出五成按揭，而供款與入息比率及壓力測試要求同時會由 50%/

60% 下調 10% 至 40%/50%。

2、自住轉出租 應通知銀行

如業主一開始透過按揭保險申請高成數按揭，須將現時其按揭成數下調至 5 成，如想將單位由自住改為出租，應先向按揭公司「甩按揭」，並且知悉銀行，並取得銀行的同意及簽署銀行的「出租同意書」方可出租。

3、小心遇租霸 經代理把關

作為業主，出租物業時會擔心遇上「租霸」拖欠租金，甚至出現近年熱話的「甲白屋」、「老鼠屋」等。建議業主經大型地產代理協助尋找租客，並要了解清楚租客背景，以及提供工作及入息證明等。

4、購綜合保險 收租更無憂

租賃需求強勁，坊間有保險公司為出租業主度身訂做「業主保險」計劃，保障範圍由家居財物，法律行動的費用，租客拖欠的租金，以至物業被惡意破壞的維修費用也顧及到，業主可以根據受保範圍向相關機構申請賠償有關於租客拖欠的租金及修復物業的費用。個別保險機構更特設專業收租及追租服務，全程由專業人士代理，無須業主親自處理。讓業主收租無憂，安享穩定收入。每間機構的業主保險條款、細項及收費各有不同，如有任何疑問，可尋找專業的保險經紀諮詢，選取合適自己的保險計劃。

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗廈村丈量約份第 125 約地段第 51 號、第 57 號、第 58 號、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號、第 64 號、第 65 號、第 66 號、第 67 號、第 69 號、第 70 號、第 71 號、第 144 號、第 145 號、第 146 號、第 147 號及第 148 號和丈量約份第 129 約地段第 3212 號餘段、第 3220 號、第 3221 號 A 分段、第 3221 號 B 分段、第 3222 號、第 3223 號、第 3224 號、第 3225 號 A 分段、第 3225 號 B 分段、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號及第 3235 號的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第 16 條於上述地段申請規劃許可作擬議臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛用途 (為期三年)。地段面積約 26,983.8 平方米，發展包括 10 個 1 至 2 層高的臨時建築，總樓面面積約 19,318 平方米。擬議上蓋土地面積約為 18,375.4 平方米，所有構築物高度不超過 11 米。
明宜投資有限公司
2024 年 2 月 24 日

申請酒牌續期公告

VIET
現特通告：鍾浩輝其地址為香港北角堡壘街 11-17 號偉文大廈 7 樓 D 室，現向酒牌局申請位於香港跑馬地總發街 12 號地下 VIET 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 2 月 24 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE VIET
Notice is hereby given that CHUNG HO FAI of Flat D, 7/F, Wiseman Building, 11-17 Fort Street, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of VIET situated at Ground Floor, No. 12 Min Fat Street, Happy Valley, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 24th February 2024

申請酒牌轉讓及續期公告

彩龍皇宮大酒樓
現特通告：陳樹毅其地址為九龍牛池灣清水灣道 45 號彩雲一彩雲商場第三期二樓 B201 號舖，現向酒牌局申請位於九龍牛池灣清水灣道 45 號彩雲一彩雲商場第三期二樓 B201 號舖彩龍皇宮大酒樓的酒牌轉讓給吳嘉敏其地址為九龍牛池灣清水灣道 45 號彩雲一彩雲商場第三期二樓 B201 號舖及續期。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 2 月 24 日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LUCKY DRAGON PALACE RESTAURANT
Notice is hereby given that Chan Shue On of Shop No. B201, Second Floor, Choi Wan Shopping Centre, Phase 3, Choi Wan (1) Estate, 45 Clear Water Bay Road, Ngau Chi Wan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of LUCKY DRAGON PALACE RESTAURANT situated at Shop No. B201, Second Floor, Choi Wan Shopping Centre, Phase 3, Choi Wan (1) Estate, 45 Clear Water Bay Road, Ngau Chi Wan, 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, 8/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: 24th February 2024

刊·登·廣·告

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

金匯動向

馮強

美元反彈乏力 加元續有上行空間

美元兌加元本週三受制 1.3535 阻力走勢偏軟，周四曾回落至 1.3440 水平逾 1 周低位，周五大部分時間處於 1.3470 至 1.3500 之間。加拿大統計局本週四公布去年 12 月零售銷售按月上 0.9%，較 11 月的 0.2% 跌幅顯著改善，而第四季零售銷售則有 1% 升幅，連續兩個季度上升。

數據有助加拿大第四季經濟表現，不排除加拿大統計局下周四公布的第四季經濟增長率有機會高於央行在 1 月貨幣政策報告預期的 0% 表現，加元迅速收復本週早段的跌幅。

加國通脹處央行目標範圍

另一方面，加拿大本週二公布 1 月消費者物價指數年率升幅放緩至 2.9%，遜於 12 月的 3.4%，是 7 個月以來低點，數據顯示通脹仍趨於下行，而 1 月通脹水平已是處於央行 1% 至 3% 通脹目標範圍，市場將關注加拿大央行 3 月 6 日政策會議對通脹前景的最新評估。

雖然美國聯儲局官員 Christopher Waller 及 Lisa Cook 近日均對減息行動發出較為審慎的發言，市場仍未能確定聯儲局今年開始減息的時間，但美元指數依然走勢偏軟，反彈乏力，加上紐約期油周四曾向上逼近每桶 79 美元水平近 4 周高位，有助抑制加元跌幅。預料美元兌加元將反覆走低至 1.3350 水平。

周四紐約 4 月期金收報 2,030.70 美元，較上日下跌 3.60 美元。現貨金價周四受制 2,035 美元阻力走勢偏軟，周五在 2,016 美元獲得較大支持呈現反彈。美國聯儲局對減息行動傾向審慎，美國 10 年期債息本週尾段連日徘徊 4.30% 至 4.35% 之間的 12 周高點，不過美元指數反彈乏力，金價的反覆上移走勢未有改變。預料現貨金價將反覆走高至 2,040 美元水平。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走低至 1.3350 水平。
金價：現貨金價將反覆走高至 2,040 美元水平。

