

發展商趁減息加快推盤步伐，繼續低開搶客。樓花期約14個月、宏安地產夥APG匯集基金合作發展的北角「101 KINGS ROAD」在昨日公布首張價單共51伙，涵蓋一房及兩房單位，折實平均呎價20,800元，較目前同區一手貨尾呎價平約兩成，亦是北角區新盤十年來新低開盤呎價，262方呎一房折實入場488萬元。該盤將於本週六起收票，最快下週末開售。

●香港文匯報記者 梁悅琴

宏安地產執行董事程德韻形容今次101 KINGS ROAD開價為「息息相關價」，定價主要參考同區一、二手樓價，加上市場上有多項利好消息，如香港再次跟隨美國減息，可見香港亦進入減息周期，因而提供更多折扣惠及買家，以及希望投資者獲得高回報。她指，項目將於本週五起對外開放示範單位，本週六起收票，計劃下週末開售，有機會推出三房及特色戶招標發售。

### 看好成「收租王」 投資者或佔半

項目首張價單包括18伙一房及33伙兩房單位，面積244至434方呎，折實價488萬元至1,006萬元，折實呎價18,626至23,180元，折實平均呎價20,800元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目為北角區新盤十年以來新低開盤呎價，而且項目鄰近港鐵站，加上區內租務需求理想，日後單位呎租可望達85元，回報率約4.5至5厘，相信投資客將佔約40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則表示，根據中原大數據，今年首三季二手市場「普通話拼音買家」的十大置業樓市片區，北角區位列全港之最。他又認為，項目可成為北角區內「收租王」，原因是首批呎價比同區一手貨尾呎價平約兩成，加上距離港鐵炮台山站僅約1分30秒路程，鄰近優質甲級商廈群，有一定租賃需求，預料租金回報達4厘，投資者買家可佔五成。

101 KINGS ROAD前身為成報大廈及停車場，佔地12,695方呎，原由內房股旭輝控股與宏安在2020



## 北角10年最平開盤

# 101 KINGS ROAD 呎價2.08萬

## 入場費低於「五球」 最快下週末開售

年10月合作以18.8億元向《成報》創辦人何文法家族購入，分別佔六成及四成權益。至2022年，旭輝以約13.38億元出售所持權益予宏安及管理荷蘭最大退休金的資產管理公司APG匯集基金合組的財團。發展商當時表示，項目總投資額超過29億元，以其可建樓面12.8萬方呎、八成實用率計，每方呎成本價約28,320元，即遠較今次首批折實平均呎價20,800元為高。然而，項目基礎設有商業部分，其商業價值應高於住宅部分。

### 太子道西233號明天起接受參觀

另一邊廂，新地夥會德豐地產合作發展何文田現樓盤「太子道西233號」快登場。新地代理副總經理唐錦江表示，該盤將於本週四起接受預約參觀，目前已收到100組客預約，並於本週內上載銷售安

排，計劃首推8伙四房戶招標發售，包括全盤面積最大的19樓A室「天池至尊」特色戶，面積1,748方呎，四房間隔，連1,215方呎天台，以及天際泳池。

### 建源地產近1億沽出赤柱洋房

新盤成交方面，建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，赤柱「ONE STANLEY」的31號洋房以9,613.6萬元售出，面積2,781方呎，連424方呎前後花園及526方呎天台，呎價34,569元，買家為本地外區客人，購入作自住用。

泛海國際旗下洪水橋「滙都I」連沽3伙，包括有外區外籍買家斥資448.38萬元購入452方呎兩房單位，呎價9,920元。泛海國際集團執行董事關錫林表示，11月以來該盤累積28宗成交，項目早前以震撼優惠價推售，深受年輕上車族、分支家庭客及長線投資者追捧。



北角最新一二手呎價



●新地代理工程管理部策劃總監伍則堅(左)及新地代理副總經理唐錦江介紹「太子道西233號」會所。

## 內地一線市傳降購房契稅

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)昨日有消息指，內地考慮降低一線城市購房相關稅費，契稅或降至最低1%。行業分析師認為，在此前央行一系列重磅政策下，房地產減稅大招將出現，特別是此前增值稅和個稅已經減負，不排除契稅也會出現調整。

### 因城施策 最低或降至1%

彭博引述消息人士稱，中國政府計劃降低房產購置相關稅費，加大財政支持重振房地產市場。知情人士稱，中國監管機構正在研究一項提議，允許北京和上海等一線城市將購房契稅從目前的最高3%降至最低1%。在因城施策的原則下，各地方政府有一定的自主權。

此前10月12日，財政部召開新聞發布會提及多條房地產內容。上海易居研究院副院長嚴躍進當時在解讀會議內容時就曾向媒體分析表示：「減稅大招或將到來！」他認為，該會議



●知情人士稱，北京和上海等一線城市購房契稅或從目前的最高3%降至最低1%。資料圖片

雖然沒有明確提及稅收工具的方向，但基本上可以判斷，在央行一系列重磅政策下，房地產減稅大招將出現。嚴躍進稱，10月關注稅務部門的政策動向，其中一項很重要的工作是把普通住宅和非普通住宅的標準取消了。「這一取消，最直接的影響就是對增值稅和個稅產生了減負效應。」嚴躍進測算發現，對於一些購房

時間不長，或房屋屬於大戶型的房子，其增值稅減免的效應會非常明顯。同時對於個人出售房屋，其個稅的壓力會進一步減少。他同時表示：「另外目前市場上關注較多的就是契稅，也不排除後續契稅等方面會有持續優化和調整的可能。」

另外，11月8日，財政部曾透露，支持房地產市場健康發展的相關稅收政策已按程序報批，近期即將推出。加之9月至10月，包括北京、上海等多地響應取消普通住宅與非普通住宅標準，這些均被市場猜測或是調整契稅的前兆。

目前一線城市對二套房的契稅稅率設定為3%，以上海為例，首套90平方米以下契稅是1%，90平方米以上契稅是1.5%；二套統一3%。用上海購房通的稅費計算工具來測算，若要購買一套100平方米，總價為1,000萬元(人民幣，下同)的房子，首套房的契稅為15萬元，二套房的契稅為30萬元。

## 送貨平台Lalamove 進軍土耳其

香港文匯報訊 送貨平台Lalamove昨日宣布，在土耳其最大城市伊斯坦布爾開設業務，將業務拓展至歐洲、中東及非洲地區(EMEA)。土耳其位於EMEA地區的交匯處，被視為全球貿易、物流和製造業的重要戰略樞紐，亦是「一帶一路」倡議的參與國家之一。該國擁有300萬家中小企業，網上銷售只佔整體零售總額3.5%，擁有龐大增長空間。

### 業務擴至全球13個市場

Lalamove於2013年在香港成立，連同最新開設的土耳其業務，公司目前已快速擴展至亞洲、拉丁美洲以及EMEA地區共13個市場。Lalamove首席運營官盧家培指出，今次業務擴展是Lalamove進入EMEA市場的重要里程碑。土耳其積極改善以及發展新航運物流基礎，例如發展跨海國際運輸通道，連接土耳其和歐洲鐵路系統，對物流需求與日俱增，具相當發展潛力。

盧家培表示，將結合地區文化及營運智慧，實現高度「在地化」，快速、靈活、更具成本效益的物流科技有助土耳其中小企業提升競爭力，同時為當地司機夥伴創造工作機會，互利共贏。

## 投資理財

●責任編輯：王里

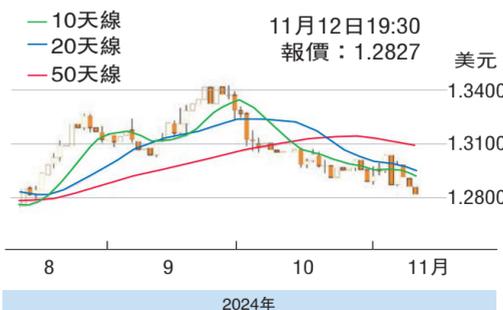
## 候美國10月CPI 英鎊見3個月低位

## 美元強勢 加元1.40關或遇阻

金匯動向 馮強 英鎊上週三未能向上衝破1.3050美元阻力走勢偏弱，迅速失守1.29美元水平，本週早段跌幅擴大，周二曾向下逼近1.2790美元3個月低位。英國9月消費者物價指數(CPI)年率放緩至1.7%近3年半低點，英國央行上週四宣布減息0.25%，官方指標利率下調至4.75%，今次英國央行是以8比1的票數作出減息行動，亦是央行今年內第2次減息。此外，歐元連日下跌，本週二走低至1.0610美元逾半年低位，同日美元指數一度回升至105.92水平4個月高點，英鎊跟隨歐元下跌，未能持穩1.28美元水平。

另一方面，英國9月CPI明顯放緩，低於英國央行的2%通脹目標，不過英國央行上週會議卻預期CPI今年年底將回升至接近2.5%水平，而英國央行上週四公布的11月貨幣政策報告已評估第四季及明年第一季的CPI均處於2.4%水平，更於明年第二季重上2.6%水

### 英鎊兌美元



平。預示英國11月20日公布的10月CPI有機會掉頭回升，英國央行現階段未必急於進一步減息，英國央行12月19日的政策會議結果將充滿不確定性。市場等候美國本週三公布10月CPI數據之際，美元指數持續回升，有重上106水平傾向，繼續抑制英鎊表現，預料英鎊將反覆下試1.2700美元水平。

### 金價波幅暫時抑制

周一紐約12月期金收報2,617.70美元，較上日下跌77.10美元。現貨金價周一受制2,686美元阻力走勢轉弱，周二曾向下接近2,589美元水平逾7周低位。現貨金價周一未能持穩2,650美元水平，同日美國10年期債息及美元指數雙雙攀升，增加金價的吐吐壓力。美國本週三將公布10月CPI數據，暫時抑制金價波幅，預料現貨金價將暫時上落於2,570至2,620美元之間。

### 金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆下試1.2700美元水平。  
金價：現貨金價將暫時上落2,570至2,620美元之間。

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元持續走高，美元指數周二觸及7月以來的最高水平105.90上方。上周，在美國總統大選結果顯示特朗普獲勝後，美元指數跳漲逾1.5%。特朗普預計將採取的措施包括關稅和減稅，應該會給通脹和債券收益率帶來上行壓力，同時限制美聯儲放寬政策的空間，支撐美元匯率。美聯儲上周將目標利率區間下調25個基點，至4.5%至4.75%。市場人士現在認為美聯儲在12月降息25個基點的可能性約為65%，而在特朗普勝選前這一可能性約為80%。

包括主席鮑威爾在內的美聯儲決策者將在本週發表講話，而周三公布美國10月消費者物價指數，周四公布10月生產者物價指數數據、週度失業申請人數，到周五則公布10月零售銷售數據。

### 日圓或快要迎來調整

日本財務省財務官三村淳上週表示，已準備好對日圓走軟採取行動，這是日本政府近幾個月來對投機者發出的最強烈警告。美元兌日圓上週五一度回落至152.13，但到本週已重新走高，周二再次上

圍至154關口。上週四曾升見154.71。技術圖表可見，RSI及隨機指數在超買區域均有着回落的初步跡象，MACD指標也剛下破訊號線，而且匯價上週在154關口下方步履蹣跚，到現在再為衝擊154關口，若然仍然未能作出明確突破，估計美元兌日圓或會快要迎來調整。下方較近支持預估在151.20，進一步預料在150及148.80水平。至於阻力位預料在155及156水平，下一級料為157.10。

美元兌加元連日走高，在確認特朗普在美國大選中獲勝後，美元表現強勢。此外，鑑於加拿大是美國最大的石油出口國，與大宗商品掛鈎的加元受到原油價格下跌帶來的下行壓力；由於擔心特朗普政府將引發以關稅為主導的貿易戰，以及對中國需求增長的擔憂，原油價格近日擴大跌幅。美元兌加元走勢，技術圖表見RSI及隨機指數正從超買區域回落，匯價在1.40關口可能會遇阻，亦即美元兌加元很大機會將迎來向下調整。黃金比率計算，23.6%及38.2%的幅度為1.3830及1.3750，擴展至50%及61.8%則為1.3685及1.3625。較大支撐料為1.3540。至於上方阻力將指向1.40關口，其後較大阻力預料在1.4070及1.42水平。

### 今日重要經濟數據公布

香港時間	國家及地區	報告
07:30	澳洲	11月消費者信心指數，前值+6.2%
07:50	日本	10月國內企業物價指數(CGPI)月率，預測+0.0%，前值+0.0%
		10月國內企業物價指數(CGPI)年率，預測+3.0%，前值+2.8%
08:30	澳洲	第三季薪資價格指數季率，預測+0.9%，前值+0.8%
		第三季薪資價格指數年率，預測+3.6%，前值+4.1%
21:30	美國	10月消費者物價指數(CPI)月率，預測+0.2%，前值+0.2%
		10月消費者物價指數(CPI)年率，預測+2.6%，前值+2.4%
		10月核心CPI月率，預測+0.3%，前值+0.3%
		10月核心CPI年率，預測+3.3%，前值+3.3%

### 申請酒牌續期公告

#### 冰室小菜館

現特通告：葉玉儀其地址為九龍黃大仙黃大仙下邨龍榮樓1314室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道33號萬昌廣場地下9號舖冰室小菜館的酒牌續期。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11月13日

#### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 冰室小菜館

Notice is hereby given that YIP, YUK YEE YAMMIE of RM 1314, LUNG WING HOUSE, LOWER WONG TAI SIN ESTATE, WONG TAI SIN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 冰室小菜館 situated at SHOP NO. 9, G/F, MULTIFIELD PLAZA, 3 PRAT AVENUE, TSIM SHA TSUI, 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: 13th November 2024

### 尋遺囑啟事

已故人士張桂娣女士(HKID.No.:XXXX661(8))，於2023年6月1日離世，享年67歲。如有知情者發現上述張桂娣女士曾訂立任何遺囑，請即致電子廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。