

# 去年下半年新盤捷訂增六成

## 首三季重售比例均逾七成

【香港商報訊】記者陳薇報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，去年第一及第二季新盤捷訂宗數共錄101宗，惟第三及第四季卻明顯增加至162宗，大幅上升60.4%。不過，捷訂單位大部分已獲買家承接，去年取消交易的263宗個案中，153宗已成功重售，重售比例達58%。



去年香港新盤捷訂宗數最多為晉環。資料圖片

### 黃竹坑晉環32宗最多

去年首三季的重售比例均逾七成，第一季高達82%，第二季74%，第三季76%，反映一手捷訂盤源快速被消化。第四季重售比例只有22%，是因為捷訂單位重新推出市場放售需時，所以於去年第四季剛取消交易的一手新盤重售比例相對較低。

去年錄得最多捷訂宗數的一手項目，包括黃竹坑港島南岸一期晉環的32宗；火炭星凱·堤岸的29宗；油塘蔚藍東岸的22宗。三個項目中，星凱·堤岸重售比例最高，有69%；晉環有41%。不過，蔚藍東岸全部捷訂單位均於去年第四季取消交易，暫未有單位成功重售。晉環重售比例偏低，亦因為有七成捷訂單位於去年第四季取消交易所致。

### One Innovalle一期及三期 百分百成功重售

此外，在捷訂宗數最多的九個樓盤中，有六個的重售比例達六成以上。粉嶺One Innovalle三期Cabanna

及粉嶺One Innovalle一期Archway的重售比例為100%。重售比例較高的項目，還包括將軍澳日出康城十期LP10(86%)、火炭星凱·堤岸(69%)、長沙灣睿峰(67%)、粉嶺One Innovalle二期Bellevue(64%)。

重售降價幅度方面，晉環成功重售的捷訂單位共有13宗，這批單位全部在2021年5月一手售出，全部單位的重售成交價均有所下調，降價幅度超過一成的錄6宗。降幅最多是晉環1座(1A)低層D室，實用面積383呎，原本成交價1501萬元，呎價達39191元，單位於去年7月取消交易，並於去年12月重新以

1060.4萬元售出，呎價27687元，重售價勁降29%。

### 星凱·堤岸重售盤最多

火炭星凱·堤岸20宗捷訂重售單位，大部分在2021年10月一手售出，當中17宗重售成交價錄得下調，降幅介乎1%到8%。降幅最高的是星凱·堤岸5座中層A室，實用面積673呎，原本成交價1336.1萬元，呎價達19853元，單位於去年8月取消交易，並於去年10月重新以1235萬元售出，呎價18351元，重售價下降8%。

# 零售酒店住宅投資受青睞

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚岷昨日表示，香港的高昂融資成本加劇房地產的負收益，為房地產投資者面臨挑戰。不過，在內地經濟強勁增長的推動下，香港經濟預計將於今年復蘇，加上潛在減息將激發投資興趣並創造更多投資機會，零售、酒店及住宅資產，將受到投資者的青睞。

世邦魏理仕昨日發表《2024年亞太區投資者意向調查》，該調查指稱，日本連續第五年成為亞太地區跨境房地產投資目的地首選。在經濟不明朗下，超過40%的受訪者表示今年將處置資產，以鎖定回報和償還債務，這是該年度調查開展以來的最高水平。亞洲的淨購買意向基本保持不變；澳洲、新

### 港融資成本22年來最高

本港樓市已長時間低迷。由於融資成本達到22年之高，投資興趣順勢降至15年低點，投資者認為工業和寫字樓資產的收益回報仍存在不確定性。甄浚岷又預期，澳洲、香港及內地的辦公室將進一步重新定價。此外，儘管去年零售業將趨於穩定，但超過一半的投資者預期以更優惠價格購買購物中心及核心區商舖。另外，調查稱，由於投資者傾向已發展、透明及流動性強的市場，新加坡及澳洲分別在具有吸引力投資目的地中排名為第二及第三位；印度則為亞太地區新興市場的首選。

# 摩通：若推增值稅樓市或現拋售

【香港商報訊】摩根大通發表最新報告稱，假若香港開徵資本增值稅，樓市可能在實施前會出現恐慌性拋售，對樓價造成短期壓力。不過，該行估計，即使香港引入資本增值稅，相信當局只會限制於2至3年內轉售物業，從而減輕對短期恐慌性拋售的潛在影響。

財政司司長陳茂波早前稱，會研究納入資本增值稅作為新稅種之一。不過，摩通報告認為，本港實施資本增值稅有難度，因有關稅制與香港一貫實行的低稅理念背道而馳。該行又稱，本港主要競爭對手之一的新加坡，並無相關稅項，若港府強行推出，勢將引起參與者強烈反對。

### 資本增值稅無阻樓價長期上升

從長期來看，摩通認為，實施資本增值稅的國家，例如美國多年來樓價一直呈穩定上升趨勢，因此只實施資本增值稅，未必會引起長期樓價的調整。另外，摩通認為，香港樓市目前仍然低迷，減息不會如預期那麼快來臨，直至更強勁的積極催化劑出現前，該行對地產行業仍保持謹慎態度。

## 元朗PARK YOHO Napoli周六開售

【香港商報訊】新地(016)公布旗下元朗錦田北半新盤PARK YOHO Napoli，將於本週六(20日)以先到先得形式推售12個單位，並加推新價單共74伙。

PARK YOHO Napoli樓齡約4年，上述單位均位於第21B座，實用面積487至1012平方呎，包括2房及3房，部分連儲物室，折實呎價13252至13728元。

PARK YOHO Napoli第21A、21B及22座單位早前曾作出租用途，單位將轉租單位予有興趣買家參觀。

### 法定要求償債書

根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書... 債權人名稱：莊重律師事務所(債權人之代表律師) 地址：香港中環德輔道中21-23號觀禮貿易中心8樓

### 舉行債權人會議通告

關於：馮向民 根據二零二四年一月八日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於二零二四年二月二日(星期五)上午九時三十分在... 債權人可向香港九龍尖沙咀科學館道14號新文華中心A座5樓16室...

### 申請酒牌續期公告

龍泰小廚 「現特通告：鄭美霞其地址為新界葵涌青山公路476號酒樓樓下前部份，現向酒牌局申請位於新界葵涌青山公路476號酒樓樓下前部份龍泰小廚的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。」

### ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

## 陳茂波抵達沃斯推廣香港機遇

【香港商報訊】財政司司長陳茂波達沃斯時間1月15日抵達瑞士達沃斯，展開他在世界經濟論壇年會行程。陳茂波在商務及經濟發展局局長丘應樺陪同下，與出席年會的政商界領袖進行雙邊會議，向他們介紹香港的最新情況和前景，推廣香港的新優勢和發展機遇。

### 與沙特財長會面

他指出，香港在「一國兩制」的獨特優勢下，是連接國家和全球的國際金融中心，歡迎沙特的資金和企業利用香港這個優質平台，拓展內地以至整個亞洲市場，期待與沙特阿拉伯有更多雙向的金融和商務合作。陳茂波與尼日利亞副總統謝蒂馬會面，就環球經濟發展等雙方共同關心的議題交換意見。陳茂波還先後與兩間分別從事金融科技及人工智能的企業代表會面。他也與以色列一家人工智能獨角獸企業的創辦人會面。陳茂波在會面時指出，香港科研實力強，近年投入龐大資源推動人工智能產業發展，包括人工智能建設超算中心和推動跨境數據有序流動等，為人工智能在香港發展提供算力和數據等要素的支持。他歡迎相關企業以香港為平台，開拓亞洲市場。

### 申請酒牌續期公告

龍泰小廚 「現特通告：鄭美霞其地址為新界葵涌青山公路476號酒樓樓下前部份，現向酒牌局申請位於新界葵涌青山公路476號酒樓樓下前部份龍泰小廚的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。」

### Delicious House

“Notice is hereby given that Zheng Meixia of Front Portion of G/F, Hung Wan Building, 476 Castle Peak Road, Kwai Chung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of Liquor Licence in respect of Delicious House situated at Front Portion of G/F, Hung Wan Building, 476 Castle Peak Road, Kwai Chung, N.T. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Se Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice. Date: 17 January 2024”

## 廠商會倡北都 打造食品產業園

【香港商報訊】記者蘇尚報道：香港中華廠商聯合會日前向香港特區政府提交2024-2025年度財政預算案建議書，就推動新型工業化及創科發展、穩定經濟環境、加強增長動力及提升大灣區合作等多方面，提出了近80項建議。

廠商會會長盧金榮指出，面對龐大赤字，特區政府要制訂一份既能紓解當前困境，又容易為長遠發展提供動能的財政預算案，可謂極不容易。「然而，我們仍希望政府能夠『把錢用在刀口上』，繼續加碼為內部經濟增長注入動力和支援企業應對挑戰，並做好長遠產業規劃，特別是盡快制訂《香港工業發展藍圖》，並建立以需求為導向的創新機制，令科研供應與企業研發需求能更精準對接。」

### 冀打造香港優勢工業高地

廠商會建議提升工業在北都發展規劃中的定位，將「創新科技地帶」改名為「創新科技及工業地帶」，並整合其他分區的工業相關預留用地，以打造出一片「香港優勢工業」的高地；此外，亦建議參考韓國「Foodpolis」成功助力「韓食」(K-Food)潮流風靡全球的經驗，由政府帶頭對港產食品產業開展戰略性規劃，並在北都投資建立「香港食品產業園區」。

廠商會亦建議政府繼續推行一次性的回饋，包括差餉、薪俸稅、租金、公司利得稅寬減，並加碼投資一些有助短期「促消費，擴內需」的項目，例如為銀髮經濟和夜間經濟活動提供「消費券」或優惠券津貼、開發創新旅遊產品如工業旅遊，及資助業界舉辦本地展覽展銷會等。

## 中國三大前所未有

【經濟瞭望】中國經濟在全世界獨樹一幟，目前正在推進中國式現代化，不僅會在本世紀中葉，如期建成富強、文明、和諧、美麗的社會主義現代化強國，而且，中國的社會主義現代化建設，還將給全世界帶來深刻影響，甚至引發全球經濟格局大變革。根本原因在於中國式現代化幾乎在各個方面和領域都超越了前人，前所未有。其中，以下三方面尤其引人注目。

### 規模量級前所未有

第一，中國式現代化規模量級前所未有。這主要體現在兩個方面，一是參與現代化建設的人口規模，二是現代化建設起步的經濟規模。人類歷史上所發生的歷次產業革命中，無論是美國、德國，還是美國，參與產業革命和現代化建設的人口規模都相當有限。然而，當今全世界正在經歷的第四次產業革命，中國成為了引領者，推進中國式現代化已經動員起了十億級的人口參與到第四次產業革命中來，影響將是空前的。從經濟規模來看，雖然按照匯率折算的GDP數量，中國與美國仍然存在一定的差距，但是按照購買力平價標準計算的中國經濟規模，卻遠遠超過美國，將帶來無與倫比的巨大衝擊波，並有可能在短期改變世界。

### 深度和廣度前所未有

第二，中國式現代化的深度和廣度前所未有。歷史上無論發軔於英國、德國還是美國的產業革命和現代化，其所形成的影響範圍和深度都是有限的，甚至只有局部影響。比如，英國發明蒸汽機主要改變的是英國的紡織業和交通運輸業，對其他行業影響有限。再以美國領導的第三次產業革命為例，雖然美國成為了全世界的經濟領袖，並且也帶動了歐洲和亞洲的日、韓步入發達國家行列，但世界上大多數國家和地區沒有從中受惠。相反，美歐等先發展起來的國家和地區，利用產業革命所帶來的先發優勢，對廣大第三世界國家進行技術壟斷和經濟剝削，使得美歐等發達國家與廣大第三世界國家出現了經濟發展的兩極分化現象，窮的越窮，富的越富。中國式現代化建設將是站在一切人類現代化文明成果基礎之上，不僅包含有傳統的工業、農業、國防、科學技術等產業方面的現代化內容，而且還包括文化教育、政府管理、社會服務、生態文明等方面的人文現代化。不但滿足中國人民對美好生活追求的需要，還將惠及全世界。中國式現代化將通過與全世界各國和地區的互聯互通、互通有無、共商共建、互惠互利、共贏多贏，攜手共進，共同發展，從而徹底打破以美國為首的西方利益格局，重塑全球經濟發展版圖。

### 起點和水平前所未有

第三，中國式現代化起點和水平前所未有。中國式現代化已經處於人類的第四次產業革命階段。中國在過去的四十幾年，已經走完了西方幾百年所走過的產業革命之路，現代化建設的起點已經躍升到信息化、人工智能、量子計算、無人駕駛、綠色低碳新能源等全新的科技領域。因此，中國式現代化建設每取得一項重大突破都將是顛覆性的、具有革命性，甚至影響全球。目前相較於美國，除了在高端芯片、大飛機製造、高端醫療設備、高端機床等方面中國仍然存在差距和短板，其他絕大多數產業和技術領域，中國已經實現趕超並開始形成競爭優勢。一旦在芯片等短板領域實現突破，中國的現代化建設將會處於完全自由狂奔狀態，也將為中國人民和全世界帶來更大的福祉。 顏安生