

新盤加推聲此起彼落

會德豐：撤辣後套現 25 億

樓市觀察

【香港商報訊】記者宋小茜報道：撤辣後發展商爭相推售新盤，帶動過去周末一、二手成交趨向活躍。其中，會德豐地產與港鐵(066)合作的將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE昨日原價加推168伙，折實447萬元起。會德豐地產透露，撤辣後集團新盤共售出140伙，套現25億元；而王新興集團旗下九龍灣觀塘道泰峯昨日沽出238伙，套現金額逾20億元。

將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE開價後，昨日為首個周末日正式開放示範單位予公眾人士參觀。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，由於反應熱烈，即日原價加推168伙，實用面積285至665平方呎，包括79伙一房、59伙兩房開放式廚房、15伙兩房複層及15伙三房一套單位，定價508.3萬至1154.1萬元，以最高12%折扣計算，折實售價447.4萬至1015.7萬元，折實呎價13851至17747元，折實平均呎價14629元。

SEASONS PLACE已推298伙
黃光耀指出，項目暫累推298伙，折實平均呎價14434元，當中四成單位折實售價低於500萬元，九成單位折實售價700萬元以內，將視乎反應有機會再推，最快周末發售。

黃光耀預料，項目兩天有2萬人參觀示範單位，截至昨日下午3時，已累收3000票。入票人士中，約六成希望購入一房及兩房開放式廚房單位，有約兩成爲大手客，當中200個登記有意購買4至6伙，另有兩成爲內地客。他補充道，自上月月底撤辣後，集團新盤共售出140伙，套現25億元。

會德豐地產主席梁志堅則指，SEASONS PLACE反應理想，因價錢吸引上車客及投資者；然而，地產與經濟掛鈎，相信市道會慢慢恢復，不會飆升，年內樓價料升5%至7%。

至於泰峯繼日前載收6899張入票後，昨日展開首



將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE昨日原價加推168伙，展銷廳見人頭湧湧。

輪銷售，以價單形式發售336伙，同日起採以招標形式出售12伙。王新興集團董事總經理王惠貞表示，項目截至約昨日下午6時，已沽出238伙，佔是日以價單形式發售單位逾七成，套現金額逾20億元。她又指，有信心是日可錄得沽清，考慮即日加推。

項目合作夥伴新世界發展(017)營業及市務部總監黃浩賢則指，項目即日(17日)開始招標12個單位，當中包括10伙三房單位和2伙兩房單位，將於18日截標。鑑於項目仍有不少向隅買家，發展商將研究稍後加推價單及招標單位應市。

至於泰峯繼日前載收6899張入票後，昨日展開首

輪銷售，以價單形式發售336伙，同日起採以招標形式出售12伙。王新興集團董事總經理王惠貞表示，項目截至約昨日下午6時，已沽出238伙，佔是日以價單形式發售單位逾七成，套現金額逾20億元。她又指，有信心是日可錄得沽清，考慮即日加推。

項目合作夥伴新世界發展(017)營業及市務部總監黃浩賢則指，項目即日(17日)開始招標12個單位，當中包括10伙三房單位和2伙兩房單位，將於18日截標。鑑於項目仍有不少向隅買家，發展商將研究稍後加推價單及招標單位應市。

十大屋苑成交宗數維持雙位數

【香港商報訊】記者宋小茜報道：新盤轉旺也帶動二手成交，過去周末四大代理的十大屋苑成交宗數維持雙位數。其中，利嘉閣地產的十大指標屋苑錄得22宗二手成交，按周增加5%，自全面撤辣後已連續三周維持在雙位數水平，亦是自去年2月中以來的57周次高。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，自撤辣後市場上不乏多買一個單位收租的投資客，也釋放了換樓客等客源，帶動樓市交投量明顯增加；同時部分二手業主漸趨惜售及提價，亦有客人轉投一手市場。相信在暢旺的樓市氣氛之下，短期內二手交投量可保持現時水平，下一階段若股市能進入復蘇期，本港整

體經濟及樓市交投可望有再進一步的突破。

新盤價吸引帶動二手成交

香港置業行政總裁馬泰陽表示，撤辣效應持續，新盤市場百花齊放，加上開價極具競爭力，引出市場上積聚以久的購買力，各類買家積極入市，連帶二手屋苑的交投亦持續上升。馬泰陽表示，撤辣後本港的樓市漸入佳景，市民入市信心大增，令上周末十大屋苑成交量進一步上升。隨着本港銀行定存息口回落，買樓收租的回報相對吸引，加上看好未來物業的升值潛力，將吸引更多的資金流入磚頭，樓市購買力將進一步釋放。

四大代理上周末二手樓交投變化

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
港置	15	12	+25%
利嘉閣	22	21	+5%
中原	28	37	-24%
美聯	28	37	-24%

上月工廈註冊金額飆60%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯工商舖資料研究部最新發表報告顯示，2月份工廈註冊成交量錄得約117宗，按月跌約1.7%；註冊金額錄得約15.4億元，按月升約60.6%。租賃市場表現回軟，期內工廈租務成交量錄得近298宗，按月跌約26.1%。

美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據、反映指標工廈售價走勢的美聯工商物業售價指數(MII)2月報349.2，按月下跌幅約0.6%。其中，沙田/火炭/石門區的平均呎價按月升幅最高，最新報約4291元，升幅約0.3%。跌幅最大的分區爲荃灣區，最新報約3830元，按月跌約1.2%。

北部都會區工廈迎機遇

美聯工商物業租金指數(MIRI)最新報148.5，按月下跌幅0.4%。分區呎租方面，升幅最大的分區爲沙田/火炭/石門，2月呎租約報14.8元，按月上漲約0.9%。長沙灣區最新的平均呎租約爲20元，按月跌

約2.4%，爲跌幅最大的一區。

美聯工商董事陳偉志表示，粉嶺安樂村工業區近期受到市場資金所關注，據指有資深投資者成功購入區內整幢工廈物業作長線投資。事實上，近年受惠港府的北部都會區發展策略所帶動，吸引不少企業進駐該區，近年開始有部分從事乃至農業及生物科技公司、化驗服務商或檢測中心等落戶北區內的工業大廈，例如豐隆廣場、新寧中心等。

陳氏又指出，隨着政府落實開發落馬洲河套區及古洞北新發展區，預期區內的人口、交通網絡將會變得更爲完善，有望吸引更多企業進入該區。

另外，香港置業研究部董事王品弟引述土地註冊處資料稱，本月至今(截至14日)錄160宗純車位註冊，較上月同期的110宗增加約45.5%；雖然有關宗數上升，但由於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此尚未反映2月尾金管局公布進一步放寬非住宅物業按揭措施後的市況，預料相關情況將於之後的註冊數字陸續反映。

2月份分區工廈平均呎價走勢

地區	平均建築呎價(元)	按月變幅
沙田(包括火炭/石門)	4291	+0.3%
紅磡/土瓜灣	5003	+0.1%
屯門	3169	+0.1%
長沙灣	5785	-0.3%
葵涌	3828	-0.7%
觀塘	6068	-0.8%
黃竹坑/香港仔/鴨脷洲	5821	-0.8%
柴灣	4696	-1.0%
九龍灣	4773	-1.2%
荃灣	3830	-1.2%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

煤氣再辦綠色之旅參觀總部

【香港商報訊】香港中華煤氣(003)積極支持香港特區政府第二期「共創明「Teen」計劃」。煤氣剛舉辦注入新元素的「煤氣綠色之旅」，共有數十位學員及友師參觀煤氣公司總部，了解本港燃氣發展歷程，以及煤氣公司在新能源和企業創新等發展。

全新的「煤氣綠色之旅」於煤氣公司總部展開，參觀的學員及友師透過問答遊戲，了解煤氣公司160多年來爲市民提供安全、可靠、低碳能源服務的發展歷程，以及在環境、社會及管治(ESG)方面的舉措及成果。

煤氣公司今年新增燃氣網絡調度中心的參觀環節，讓參觀學員及友師了解本港24小時無間斷的燃氣輸送情況，以及燃氣網絡的安全監察系統。他們亦參觀了煤氣客戶服務熱線中心。熱線中心24小時運作，確保盡快解答和處理顧客的查詢。

煤氣公司企業人力資源總監暨企業安全及環保總監林銘榮表示，希望學員及友師享受這趟綠色之旅，認識環保和可持續發展的重要。

今次煤氣公司的「煤氣綠色之旅」亦參觀了「煤氣創新館」，那裏展出了由煤氣公司員工研發的原

創設備和技術，讓學員及友師認識公司的創新文化。「未來能源館」則介紹公司對可再生能源、能源管理等項目的願景和應用。此外，煤氣公司準備虛擬實境(VR)遊戲，讓參觀者一嘗沉浸式燃氣安全培訓體驗。

學員賴詩同學表示：「這次『煤氣綠色之旅』是很特別的體驗，讓我了解企業的運作，不但注重環保，更會推行關懷弱勢社群的項目，她希望日後也可以幫助有需要人士。」友師葉先生稱：「我覺得是次活動非常豐富，令學員增長知識，尤其是利用VR，讓同學猶如置身於煤氣公司的真實工作場景，體驗到安全措施的重要



煤氣公司舉辦的「煤氣綠色之旅」，共有數十位學員及友師參觀煤氣公司總部。

性。」煤氣公司將於9月再次舉辦「煤氣綠色之旅」，期待啓發更多年輕人，幫助他們探索更多個人發展的可能性。

觀望美日議息 港股料窄幅波動

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：日本央行於本周二(19日)結束會議後或將結束負利率政策，加上美聯儲本周四(21日)公布議息結果，勢將影響港股本周走勢。分析稱，恒指本周波幅介乎16000點至17000點，但相信即使美聯儲較遲減息，亦不會影響港股走勢。

受累美國通脹壓力升溫，以及10年期美國國債孳息率升穿4.3厘，美股三大指數上周五(15日)全線低收。道指收報38715點，跌190點或0.49%；標普500指數收報5117點，跌33點或0.65%；納指收報15973點，跌155點或0.96%。

本周將有一系列重要經濟及議息結果出爐。除了內地18日公布的「三頭馬車」即消費、工業及投資數據外，還有日本央行周二和美聯儲周四的議息結果，尤其美國聯邦公開市場委員會(FOMC)在議息後更新的利率預期點陣圖，將爲美聯儲何時啓動減息週期帶來啓示，繼而牽動環球股市走勢。

另一個牽動港股走勢的因素，還有重磅藍籌公布的全年業績，包括本周二公布的小米集團(1810)、周三公布的快手(1024)，以及周四公布的中國移動(941)。凱基亞洲投資策略部主管溫傑預料，恒指走勢仍繫於公司業績及內地政策，預計本周波幅介乎16000點至17000點。

港股預託證券(ADR)上周表現		
股份(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
滙豐控股(005)	59.77	+1.22
中銀香港(2388)	21.2	+0.15
小米集團(1810)	14.49	-0.05
阿里巴巴(9988)	71.78	-0.12
美團(3690)	89.05	-0.35
騰訊控股(700)	282.68	-1.12
港交所(388)	242.94	-1.46

日央行準備加息 日經指數展下跌浪

【市場慧眼】日本央行將於今明兩日舉行議息會議，市場人士密切關注該行會否結束長達17年的負利率政策，並調整其他一些非常規貨幣政策工具。過去兩周，關於日本央行將改變貨幣政策方向的猜測迅速升溫，薪資強勁增長以及通脹穩定上升是日本央行收緊政策的兩個主要原因。

上星期日日本主要企業與工會的談判顯示，2024年日本勞動者獲得大幅加薪。與此同時，日本2月份出現通貨膨脹現象，並高於日本央行2%的年度目標。工資上漲預計也將進一步推高通脹，而日本央行將獲得更多動力加息。

不過，市場普遍共識是4月份才會加息。因爲日本央行將於4月份公布更多有關薪資和日本經濟的資訊。而本周，預計日本央行將改變其前瞻指引，取消收益率曲線控制政策，但保留其政府債券購買計劃。

部分日本央行官員表示，儘管日本央行將於2024年加息，惟加息幅度將很小，而貨幣政策預計將基本保持寬鬆。日經走勢方面，本月一度高見40500水平後，陸續出現獲利平倉盤，隨着加息步伐臨近，預計日經指數有機會回落至36000支持位。

日圓已經連續多次在150至152水平形成底部，根據過去模式，最少要回升至140阻力才止步。華贏東方研究部董事 李慧芬

比特幣的強勢及未來展望

【計出新角度】作爲全球首屈一指的加密貨幣，比特幣近期經歷了一輪驚人的上漲行情，突破了此前歷史新高。

如果要說比特幣近期強勁上漲的一個原因，不能不說2023年10月美國證券交易委員會(SEC)終於批准了幾隻相關的ETF發行。這新措施爲機構投資者更輕鬆地進入比特幣市場鋪平了道路。此舉爲新一輪資金的湧入打開了大門，尤其是來自那些此前因監管不確定性，而猶豫不決的機構投資者。例如，Blackrock的iShares比特幣信託基金(iBIT)在其第一周內的每日交易量，就超過了10億英鎊，表明了機構投資者對其的強烈需求。

機構投資者的湧入非常重要，因爲它標誌着人們對比特幣的認識發生轉變。相對於一般普通的投資者，這些成熟的投資者會進行徹底的盡職調查，因此他們的參與，爲資產類別增添了可信度，大大吸引進一步的投資。

此外，另一推動比特幣上漲的關鍵因素，就是預定於今年4月發生的比特幣減半協議。比特幣協議中的這一預先編程機制，每四年將授予礦工的新比特幣數量減少一半。在這種需求可能會保持穩定，但供應必定減少的情況下，比特幣的價格自然大幅上漲。例如在2020年的減半事件後，比特幣價格在一年內從大約7000美元飆升至超過60000美元。

不得不說的是，比特幣的價格，也得到了一系列來自知名人士的推動。例如，美國前總統特朗普最近便表示支持比特幣，稱他認爲比特幣是傳統法定貨幣的可靠替代品。此外，像MicroStrategy這樣的成熟公司繼續進行大量比特幣購買，進一步表明了他們對該技術潛力的信心。

總括而言，比特幣近期價格飆升可以歸因於多項因素的匯聚，雖然目前趨勢看似利好，但保持謹慎的態度至關重要。無論如何，雖然比特幣的未來仍然存在不確定性，但有一點可以肯定，數字資產類別將會持續發展。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生