

# 靚盤難求 上車客鬥搶貨



二手成交持續活躍，不少新買家為上車客，見近日大市氣氛向好，怕遲買會貴，把握機會入市。地產代理更指，近日有大型屋苑出現多名客入爭購一單位現象，而傳統藍籌屋苑高層優質單位，業主更在零減價下，多名買家爭購下獲承接。



■將軍澳清水灣半島單位出現多名買家爭購盛況。資料圖片

中原地产將軍澳都會第二分行高級分區營業董事伍錦基表示，該行最新促成一宗清水灣半島交易，單位為6座高層F室，實用面積526平方呎，為兩房間隔，坐向東北，擁翠綠山景，去年10月開始放售，近日在多客搶購下，以708萬元成交，折合實用呎價13,460元。原業主持貨22年多，現轉手賬面獲利491萬元離場，單位期內升值逾2.2倍。

利嘉閣地產逸樺園一行聯席董事吳玉蘭表示，傳統藍籌屋苑勁搶手，該行新近促成康怡花園N座高層的二手成交個案，單位實用面積約461平方呎，屬2房間隔，外望市景。

吳氏指出，單位屬鳳凰樓層，位處高層景觀開揚，備受市場追捧，獲多位買家洽購，因此業主一直企硬不肯減

價，最終雙方亦以理想價錢826萬元達成交易，折合實用呎價約17,918元。據了解，原業主持貨至今約33年，現轉手賬面獲利約716萬元，物業升值約6.5倍。

## 東港城大兩房反價易手

中原地产將軍澳君傲灣分行副區域營業經理楊展強表示，坑口站東港城本月至今暫錄6宗成交，平均實用呎價被一宗複式戶交投拉高至14,822元。

楊展強指，分行最新促成東港城6座低層D室交易，單位實用面積524平方呎，採兩房間隔，單位坐向北方，望市景，去年底以700萬元放售，農曆新年過後，見樓市已從谷底反彈，即反價至730萬元放售，近日最終成功以722萬元易手，折合實用呎價13,779元。

新買家為年輕上車客，深知上址為坑口區最大兩房戶，放盤罕有，議價後即決定入市自用。據了解，原業主持貨26年，現轉手賬面獲利420萬元離場，單位升值1.4倍。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，內地、香港通關利交投，有準買家加快入市步伐。該行日前促成一宗港灣豪庭4座中層A室交易，單位實用面積約321平方呎，屬2房間隔，新買家斥608萬元購入，實用呎價約18,941元。

曾家輝稱，原業主放盤約1個月後吸引外區客洽詢，雙方零議價以608萬元成交，實用呎價約18,941元。據悉，新買家為首置客，心儀單位間隔實用，故睇樓2次即決定購入單位。

## 樓市仍是龍市模式



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

樓價谷底應在去年12月中出現，成交量的谷底是在去年11月，執筆之際，成交量大升一倍。價量皆升下，樓價的回升趨勢已

確定！  
如果去年樓價下跌是泡沫爆破（熊市），市場需要長時間復原，甚至回升後會再因為支持力不足而跌至更低點！但市場並不是泡沫爆破，用牛熊市理論去判斷是錯誤！這正是筆者為何在樓市最悲觀的時候，仍然強調樓市結構無改變的原因，因為基礎結構無變，代表悲情過後樓市會回升得比想像中快！結果的確如筆者所料！樓市的本質仍然是「龍市」！龍市理論正是2008年後在中國資金和宏觀調控（樓市辣招）為主導的市場下的新常態，認為樓價只會在「龍市一期」低泡沫上升，去到泡沫略高的時候，政府就會出政策令其冷卻並去有限的泡沫！

### 靜待購買力埋位

龍市結構是高資金、低借貸、低供應、高財富效應。一年的社會運動加上三年的疫情，四年裏香港的資金（M3）、財富效應（供滿樓及定期存款）也在大幅膨脹，這只有龍市才可以解釋到！雖然疫情加上社會運動，令到「龍市二期」變得冗長，但這只是一個非常性/不可控的因素出現，在市場發展上並沒有改變其前進性！

現在市況是復常，我們不需要等待市場因素去復甦，只需要一些時間等待購買力「埋位」！現時「買的風險」比以前多了，但「不買的風險」也在增加！

## 港交所去年純利料倒退20%

港交所(0388)將於今日(23日)公布去年業績，受全球經濟走弱、本港新冠疫情、美國進取加息令金融市場波動影響下，綜合券商預期，港交所2022年純利介乎96.18億元至104.23億元，較2021年純利125.35億元，按年下跌16.8%至23.3%；中位數99.79億元，按年跌20.4%。

據港交所披露去年市場統計數據，港股去年平均每日成交金額1,249億元，按年跌25.1%、首次公開招股集資額1,045億元，按年跌68.4%。綜合券商預期，港交所2022收入及其



■港交所今公布去年業績，市場聚焦業務指引。資料圖片

他收益介乎168.8億元至185.81億元，較2021年同期209.5億元，按年下跌11.3%至19.4%；中位數183.01億元，按年跌12.6%。綜合券商預期，港交所2022年投資收益介乎7.85億元至14.98億元，較2021年同期13.04億元，按年下跌39.9%至上升13.9%；中位數11.57億元，按年跌11.3%。

### 內地ETF通等進展受關注

隨着香港與內地通關，市場關注港交所管理層對今年業務指引及拓展計劃，關注內地ETF通、人民幣櫃台、股票通擴容等改革等進展。其中，中金估計港交所去年純利100.62億港元按年下滑19.7%，估計去年收入185.15億元按年下滑11.6%。該行料港股去年平均每日成交金額1,249億元按年跌25%、料南向日均交易額330億元按年跌22%、料北向日均交易額1,000億元按年跌16%。

個股分析—中金

## 瑞銀：內地股票前景向好

瑞銀報告表示，儘管內地股票近期盤整，但該機構保持對中國經濟前景的樂觀看法，也維持偏好中國及新興市場股票的觀點。預計本周開展的財報季將提供新的催化劑，部分企業確定盈利的復甦勢頭。

### 零售銷售額料增7%

目前中國消費及基礎設施投資將支撐經濟，在定向消費補貼等政策的支持下，內地

消費及投資有望反彈，全國零售銷售額在去年收縮0.2%之後，今年預計將增長7%。

截至2月12日，地方政府公布總規模達到21.5萬億元人民幣的基礎設施項目，其中3.4萬億元人民幣計劃於今年出台。這些項目主要針對交通、城市改造和水利等傳統基礎設施，同時也包括5G、人工智能和大數據中心在內的智能基礎設施。

大行精選—瑞銀

## 海爾智家伺機部署

海爾智家(6690)是內地家電龍頭之一。公司主要從事冰箱、洗衣機、空調、熱水器、廚電、小家電等智能家電產品與智慧家庭場景解決方案的研發、生產和銷售，豐富的產品除內銷外，產品亦銷往160多個國家及地區，深受市場歡迎。

公司業務穩健，雖然往年內地樓市下滑。但去年第三季度單季公司實現收入628.91億元，股東應佔溢利為37.17億元，分別較2021年同期增長8.6%及20.3%。公司估值方面，現價29.5元，預測市盈率16倍，預

期息率2厘。

### 股價橫行整固

目前內地樓市開始回暖，各地推出穩增長和樓市的政策。市場目前正觀察樓市的復甦力度，普遍預期第一季為回復期，要到第二季才會見到明顯改善。預料家電行業受惠內地樓市今年的好轉，股價在12月2日大手成交後走勢開始好轉，股價目前仍在橫行整固中，伺機部署。目前支持位在28.20元，而分界線在26元。 個股分析—英皇證券