

兩市區盤熱賣 共售255伙

分析料4月一手成交達2500宗

新盤銷情暢旺，剛過去周六日(1日及2日)同時兩個市區新盤推出，均獲不俗反應。其中，華懋夥港鐵(0066)發展的何文田瑜一第IC期昨沽出152伙，佔首輪發售超過七成；至於由會德豐發展的藍田KOKO MARE，周六售出103伙，兩盤合共售出255個單位。此外，綜合市場消息，連同其他一手貨尾，期內一手成交逾280宗。分析預期，4月一手成交有望超越3月，全月錄得約2,500宗。



瑜一第IC期昨日發售210伙，涵蓋2房至3房，折實平均呎價約28,036元。華懋銷售總監封海倫表示，截至昨日傍晚6時半，項目首日公開發售單位沽出152伙，佔可售單位逾72%，套現超過26億元；連同第IB期九日內共售出332伙，套現逾57億元，平均每戶售價逾1,720萬元。

封海倫續稱，昨日大手時段已獲認購50伙，當中第5A座三房連儲物室單位更接近沽清。共有5組買家大手購入2伙單位，當中3組購入1伙三房及1伙兩房戶，料主要為家庭客購入自住，最大手交易涉資約4,000萬元。

KOKO MARE 盡快加推

其他新盤方面，KOKO MARE於過去周六售出103伙，套現約8.6億元。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，將考慮盡快加推，希望復活節假期可以安排次輪銷售。

另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，港鐵火炭站旁的星凱·堤岸於周末連

沽兩伙，其中2座39樓E室，面積385平方呎，一房間隔，以927.2萬沽出，每平方呎價24,083元；2座22樓G室，面積583平方呎，為兩房連工作室間隔，成交價1,164.3萬元，呎價19,971元。

至於由萊蒙國際與俊和發展合作發展的何文田128 WATERLOO沽出12樓G室，為2房連儲物室，面積534平方呎，售價約1,900萬元，呎價35,581元。

看好新盤市場續火熱

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，4月新盤開局勢頭良好，除剛過去周六日分別有兩個新盤出售之外，今個月亦有多個大型新盤陸續開售。隨着歐美銀行危機陸續淡化，3月最後一個星期的

二手生意已轉趨好轉，所以昨日瑜一第IC期客人的出席率很高，該行的向隅客佔一半，投資客約佔兩至三成，該盤投資回報約3厘屬不俗回報，吸引部分人棄股換樓。陳永傑續指，3月新盤成交約2,100宗，估計4月有約2,500宗。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，該行認購瑜一IC期的客戶中，以九龍區客人為主，佔逾五成至六成，其餘為港島及新界區客人。

另外，該項目擁地理位置及鐵路上蓋的優勢，受到不少投資客垂青，佔客人比例約四成。布少明看好4月一手市場繼續火熱，陸續有新盤應市下，估計全月有望錄得約2,500宗成交，而二手市場則因一手搶客，交投趨向靠穩。

周末二手交投回升

九龍區兩大新盤熱銷，帶動整體氣氛改善，四大物業代理在剛過去周六日(1日及2日)十大屋苑買賣成交均錄不俗增長，惟二手仍錄蝕讓成交，反映市場仍未完全恢復。

期內，中原地產錄10宗成交；美聯有11宗成交，增83%；香港置業及利嘉閣分別錄5宗及11宗成交。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，二手市場仍受制新盤，加上不少業主見市場氣氛轉好，議價態度轉趨強硬，買家入市審慎，料短期二手交投表現反覆。

續見蝕讓個案

中原表示，市場新錄將軍澳中心9座中層B室成交，面積436平方呎，兩房間隔，放盤不足一個月，減價85萬元或10.6%，以715萬元易手，每平方呎價16,399元。原業主持貨3年，賬面虧損15萬元。

此外，大埔白石角雲匯1期3座高層B5室，實用面積451平方呎，兩房間隔，開價830萬元，以818萬元成交，呎價18,137元。原業主持貨4年，賬面蝕約45萬元。



■ 二手業主議價轉趨強硬。

中新社

中信155億購南鋼資產

中信股份(0267)昨公布，旗下新冶鋼以135.8億元(人民幣，下同)，折合約155.2億港元，認購南鋼集團發行新註冊資本，佔擴大後註冊資本55.25%，交易完成後，新冶鋼將持南鋼55.25%股權。

此外，復星國際(0656)改向南鋼集團以代價135.8億元，出售南京南鋼股權(南京鋼聯)六成股權。完成交易後，南鋼集團將持有南京鋼聯全部股權。

行使優先權「截胡」

復星此前原計劃出售南京鋼聯60%的股權予沙鋼集團，惟持有南京鋼聯餘下股權的南鋼集團，決定行使優先購買權「截胡」，以135.8億元接手復星所持股權。

復星去年10月與沙鋼集團等達成協議，後者將以不超過160億元作價(上月更新為135.8億元)，購入復星持有的六成南京南鋼持股，惟按公司章程，其另一股東南鋼集團擁有南京南鋼的優先購買權。

復星預計出售事項完成後，將獲稅前收益約7.7億元。

港股次季拉鋸 或試二萬一關口

港股在3月份及首季均累積上升3.1%，恒指累漲619點。踏入第二季，投資專家認為，大市將繼續於18,600點至21,000點區間上落，並提醒投資者要留意美聯儲未來對息口的取態。

歐美銀行業危機降溫、美國加息周期有望提早完結，加上本港連續有大型科技股傳出分拆業務上市的消息，港股在3月下旬自18,829點低位反彈，令恒指可以在首季結束前收復2萬點水平。

至於美股上周五(3月31日)連升第三天，其中道指更升逾400點。ADR港股比例指數則跌42點或0.21%，報20,357點。展望本周，港股只有三個交易日，假期氣氛濃厚，惟不排除面對一定沽壓。

以預託證券形式於美國買賣港股普遍

向下，滙控(0005)ADR折合收報53.58港元，較港收市升0.72%；ATMX則報跌。

大市續受外圍左右

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩預料，次季大市會續受外圍因素左右，不排除會先向下，低見18,600點，其後才會再回升至20,800點，若突破此水平，第二季有機會再挑戰22,700點。但這需取決於歐美銀行業問題可完全解決，同時美國對息口取態要轉「鴿派」。

耀才證券研究部總監植耀輝認為，恒指250天線(21,000點)仍是非常重要的關口，一日未能重越該水平，後市反彈空間也相當有限，現時且看4月能否再有好消息，為投資者帶來驚喜。

港股ADR表現

股份	上周五收報(折算港元)	較港收市變動
滙控(0005)	53.58元	+0.72%
網易(9999)	138.85元	+0.62%
比亞迪股份(1211)	230.79元	+0.43%
京東集團(9618)	172.27元	+0.16%
阿里巴巴(9988)	100.26元	-0.14%
小米(1810)	12.07元	-0.22%
友邦(1299)	82.42元	-0.27%
建行(0939)	5.07元	-0.29%
騰訊(0700)	383.78元	-0.52%
美團(3690)	142.20元	-0.90%