

特區政府本季賣地計劃暫停推售住宅地，樓市反應正面，2024年首個周末二手成交保持活躍。四大物業代理期內錄得介乎7宗至17宗交投。代理預期，多項利好情況支持下，農曆新年前二手樓市交投量有望出現小陽春。

# 暫停推出住宅地 料春節前小陽春

## 二手業主折讓放售 周末樓市保持活躍

中原地产十大屋苑於剛過去周六日(6日及7日)錄15宗成交，按周升7.1%，連續3周錄雙位數成交，見44周新高。美聯則錄17宗成交，按周持平，惟保持連續3周雙位數成交，兼44周高位。不過，利嘉閣錄13宗成交，回落15%。港置錄7宗交投，跌53%。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年首個周末未有一手新盤競爭，且二手業主願意折讓發售，加上政府暫停賣住宅地，釋出救市信號，刺激買家加快入市步伐，反映市場對政府措施反應良好，料農曆新年前二手樓市交投量將出現小陽春。

### 二手樓價調整

此外，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，雖然二手樓價繼續調整，一手盤續以低價推售搶客，但市場憧憬美國減息及本港樓市撤辣，加上樓市小陽春有機會在農曆新年重臨，部分買家加快拍板入市，帶動二手交投。

不過，二手市場繼續錄得蝕讓，世紀21奇豐區域經理李仕明表示，大圍柏傲莊2期5A座中層B室成交，面積634平方呎，叫價1,430萬元放盤兩個月，終減價170萬元或12%，以1,260萬元沽出，呎價19,874元。原業主於2020年11月以1,282萬元購入，持貨逾3年賬面虧蝕22萬元。

九龍區4個指標屋苑中，中原在美孚新邨錄2宗成交，黃埔花園有4宗，麗港城及新都城則未錄成交。中原地产分區營業經理馮健平表示，不少業主趕於農曆新年前沽貨套現，美孚新邨平均呎價9,339元，按周微跌1%。



港股於外圍再跌39點。 資料圖片

港股今年開局表現令人失望，首4個交易日全跌，累跌逾500點。跌市部分原因是美國就業數據勝預期，加上中東局勢緊張，令國際航運運費大升，都對美國通脹構成一定壓力。市場憂慮美國貨幣政策轉變緩慢，美債息及美匯均高企。美股三大指數上周五(5日)微升，在美國上市的港股預託證券(ADR)普遍向下，分析料港股本周維持弱勢。

投資者觀望本周全球多項重要經濟數



剛過去周末新盤成交按周減少21%。

中社通

中原地产副區域營業董事伍耀指，天水圍嘉湖山莊交投平穩，但業主收窄議價空間，屋苑周末錄2宗成交，平均呎價8,286元，包括麗湖居4座低層E室，面積446平方呎，以355萬元成交，呎價7,960元。原業主於2019年6月以520萬元購入，持貨4年賬面蝕165萬元或12.5%。

### 蒼鳴加推46伙

另一方面，宏安地產(1243)旗下黃大仙蒼鳴截至昨晚6時累收超過500個認購意向登記，以首兩張價單共73伙計，超額認購逾5.8倍。

宏安地產執行董事程德韻表示，蒼鳴加推價單第3號46伙，當中1房戶佔26

伙，兩房佔20伙。按120天現金付款計劃最高折扣照售價減30%計算，折扣後售價由390.9萬元至626.2萬元。

價單第3號推出11伙2房戶型E單位，實用面積375平方呎。按最高折扣30%計算，售價由590萬元起。

### 一手錄15宗成交

至於一手市場，剛過去周末錄15宗新盤成交，按周減少21%。九龍建業(0034)旗下將軍澳海茵莊園昨再沽出1伙，為2座28樓A6室，面積283平方呎，成交價523.4萬元，呎價18,494元。項目於本月至今共售出6伙，套現逾3,100萬元。

## 港股本周料延續弱勢

據，包括內地將公布居民消費價格指數(CPI)、生產物價指數(PPI)、貨幣供應。美國亦會公布CPI與PPI，有關數據表現，或左右美聯儲會否在3月開展減息周期。

華爾街股市上周五走勢反覆。道瓊斯指數收市升25點，報37,466點。標普500指數升8點，報4,697點。納指則結束5天跌勢，收漲13點，報14,524點。至於ADR港股指數收報16,685點，跌39點或0.24%。

### 或在16200點至16850點上落

亨達財富管理董事總經理姚浩然表示，投資者觀望內地今年經濟發展狀況，內房銷情暫時未見有明顯起色，恒指早前一度上試16,800點及17,000點水平，但未

能企穩，目前在低位徘徊，預料短期在16,200點至16,850點上落。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，市場目前靜待內地及美國經濟數據，加上外圍股市在新一年亦見調整，投資氣氛未如理想，難免會影響港股及A股表現。預料恒指本周於16,200點左右有支持，上望17,000點水平。

對於有美聯儲官員釋出「偏鷹」言論，植耀輝認為，局方主要是希望管理好市場對減息的預期，若美國企業盈利保持良好增長勢頭，後市未必會太悲觀。

他指出，港股估值已跌至近10年低位，對長線投資者有一定吸引力。而亞洲區在過去30年來，無任何市場連續出現4年負回報，相信今年將是港股轉勢之年。

## 內地外儲見兩年高位

國家外匯管理局昨公布，2023年12月底，內地外匯儲備規模32,380億美元，為2021年末以來新高，按月增662億美元或2.1%，連續兩個月上升，重回3.2萬億美元之上。去年外匯儲備更扭轉跌勢，年增1,103億美元。

匯管信息科技研究院副院長趙慶明表示，上月外匯儲備規模上升，主要是匯率折算溢價和資產價格上漲帶來賬面盈餘。去年12月美元指數下跌2.1%，其他主要貨幣匯率出現不同程度升值，內地外匯儲備非美元貨幣資產折算成美元，出現賬面浮盈。

### 料外儲逾3.1萬億美元

中銀證券全球首席經濟學家管濤指，外匯儲備連續兩個月上升，主要得益於美聯儲貨幣政策轉向，全球股債匯「三升」，進而由匯率及資產價格重估引發的正估值效應。

管濤稱，美聯儲緊縮節奏放緩、美元指數和美債收益率回落、全球股市總體走強背景下，中國外匯儲備餘額穩定處於3.1萬億美元以上。



內地外儲上月按月增662億美元。

## 山高購南陽清電新能源

山高新能源(1250)昨公布，收購南陽清電新能源全部股權，總代價8億元(人民幣，下同)，包括股權轉讓代價2億元及償還6億元債務，相關債務為公司於河南省發展100兆瓦風力發電，以及智慧儲能項目資金。交易分三階段進行，首階段支付1.2億元(代價15%)作為收購預付款。

南陽清電新能源主要從事風力發電技術服務、太陽能發電技術服務、發電技術服務、新興能源技術研發、電動汽車充電基礎設施運營及合同能源管理。

### 料可帶來盈利貢獻

山高表示，是次收購符合集團推進能源生產及消費革命，構建清潔低碳、安全高效能源體系的發展戰略，並為擴大集團於風力發電業務組合提供機會，預期新收購能為集團旗下風力發電業務帶來積極盈利貢獻。

南陽清電新能源2022年除稅前溢利為7.28億元。截至去年10月31日，未經審核總資產及資產淨值分別為333.68萬元及291.74萬元。