

SEASONS PLACE 周三售 282 伙

加推單位加價 1% 逾八成折實價低於 700 萬

新盤繼續熱賣，會德豐夥港鐵(0066)發展的將軍澳日出康城 SEASONS PLACE 首輪 368 伙上周六(23日)開售極速沽清，發展商隨即加推 244 伙，折實平均呎價 15,412 元，同時在周三(27日)盡推全盤最後 282 伙，折實平均呎價 15,357 元，入場單位 452.3 萬元，當中 86% 單位折實價低於 700 萬元。加推單位定價按坐向及景觀，輕微加價 1%。至於剛過去周六日(23日及24日)，二手樓市交投略為回落。綜合四大代理數據，十大藍籌屋苑錄得介乎 13 至 21 宗成交。



SEASONS PLACE 新推單位入場價 452 萬元。

會德豐副主席兼常務董事黃光耀昨表示，次輪 282 伙全部以價單形式推售，包括 135 個 1 房(開放式廚房)、127 個 2 房(開放式廚房)、5 個 2 房樓閣單位，15 個 3 房 1 套單位。實用面積 282 至 665 平方呎，折實售價 452.3 萬元至 1,260.8 萬元，折實呎價由 14,047 元起。預計折實套現約 17.35 億元。

黃光耀指，連同 SEASONS PLACE 首輪沽出 368 伙，集團在不足 1 個月內已售出 568 伙，套現近 60 億元。

利奧坊·首隅加推 25 伙

另一方面，各大發展商加緊部署銷售，恒基代理董事及營業(二)部總經理韓家輝稱，旺角利奧坊·首隅將於周四(28日)發售 20 伙，包括 8 伙 2 房戶及 12 伙 1 房戶，實用面積 252 至 351 平方呎，折實售價 482.72 萬元至 707.2 萬元，折實呎價

17,024 元至 21,331 元。

此外，恒地(0012)亦加推全新價單 3 號 25 伙，實用面積 272 至 353 平方呎，折實售價 532.86 萬元至 707.2 萬元，折實呎價 17,024 元至 21,331 元。據悉，集團撤辣以來已沽出近 1,100 伙，套現約 67 億元。

此外，一手新盤貨尾銷量不俗，中洲置業發展的星凱·堤岸周末兩日連沽 5 伙，套現 4,817.9 萬元，該項目在 3 月累沽 194 伙，銷售額近 21 億元。

信置(0083)發展的維港滙周日沽出 4 伙，吸金逾 6,700 萬元，撤辣至今項目錄得 98 宗成交，套現逾 18 億元。

綜合市場數據，周末兩日整體新盤市場共沽出約 483 伙。

二手交投回落

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑預期，短期成交仍以一手為主，二手業主叫價未敢進取，只輕微收窄議幅，部分買家為購心水單位更會追價入市，相信後市平穩。該行在剛過去周六日，十大屋苑錄 19 宗成交，按周跌 32.1%，但連續 4 周錄雙位數交投。

美聯於十大屋苑交投縮減 25% 至 21 宗，美聯物業住宅部行政總裁布少明預估，3 月全月一手成交有望見 1998 年後新高，二手亦按月錄得增長。隨着下半年美國有機會減息，購買力將進一步釋放，並支持樓價喘定回升。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，部分二手業主對後市前景樂觀，決定加價，拖慢部分成交步伐。該行十大指標屋苑錄 13 宗成交，按周跌四成。

此外，港置十大屋苑亦錄 13 宗成交，按周減少 2 宗，但成交量連續 4 周保持雙位數。

緹外豪宅 10 億沽出 雙破頂

嘉里(0683)發展的筆架山「緹外」昨以招標方式售出院墅 B，成交金額達 10 億元，創下項目新高成交價，更是九龍區一手豪宅單一成交金額最高個案。是次實用成交呎價 86,289 元，亦創九龍區豪宅洋房呎價歷史新高。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，今次沽出單位實用面積 11,589 平方呎，屬 5 房 5 套房，另設 5 間工人房間隔，附設花園面積 15,397 平方呎，另連兩個停車位的車庫。

累售 11 伙套逾 41 億

今年首 3 個月，緹外錄得 6 宗成交，成交價介乎 2.25 億元至 10 億元，平均實用呎價 69,752 元。項目自開售至今，累積售出 11 伙，總成交金額超過 41 億元，平均成交實用呎價約 64,705 元。

緹外由 3 座院墅及 5 座住宅大樓組成，合共提供 64 伙，另有 61 個分層單位，實用面積介乎 3,466 至 8,583 平方呎，涵蓋標準分層大宅、花園大宅，以及天台頂層特色大宅。



緹外豪宅創九龍區豪宅洋房呎價歷史新高。

中石化去年少賺 13%

中石化(0386)公布 2023 年全年業績，按國際財務報告準則，淨利潤 583.1 億元(人民幣，下同)，按年跌 12.9%，每股基本盈利 0.487 元。末期息 0.2 元，增 2.6%，全年共派息 0.345 元，減少 2.8%。加上年內回購金額合併計算後，去年派息比例 75%。

期內，營收 3.21 萬億元，同比跌 3.19%。主要受原油、成品油及化工品等產品價格下降影響。

今年資本支出 1730 億

中石化去年資本支出按年減少 6.5% 至 1,767.53 億元。集團預期 2024 年資本支出 1,730 億元，其中，勘探及開發板塊資本支出 778 億元；煉油板塊資本支出 248 億元；營銷及分銷板塊資本支出 184 億元；化工板塊資本支出 458 億元；總部及其他資本支出 62 億元。

展望 2024 年，中石化指，隨着內地經濟回升，境內天然氣、成品油和化工產品需求保持增長，綜合考慮後，料國際油價在中高位震動。

地緣局勢緊張 港股陷上落市

周五恒指收市價「高水」290 點。港股 ADR 個別發展，滙控(0005)ADR 折合報 61.85 港元，較本港收市價升 1.47%；阿里巴巴(9988)ADR 折合報 70.55 港元，跌 0.64%。

耀才證券研究部總監植耀輝指，恒指上周末能突破萬七點大關，權重股騰訊(0700)及美團(3690)去年業績欠缺驚喜，未能成為大市上升催化劑，料港股短期維持區間上落，上方以 100 天線(16,594 點)為反彈目標及阻力，下方則以 16,100 點為支持位。

料 16100 至 17100 點上落

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，美聯儲議息結果符合預期，但歐洲(俄烏衝突)與中東(以巴衝突)地緣政局不穩，或影響投資氣氛，料港股短期呈上落市格

局，估計恒指在 16,100 點至 17,100 點之間上落。

此外，上周五人民幣兌美元見逾 4 個月低位。富昌金融集團聯席董事譚朗蔚認為，人民幣跌幅較大，投資者要保持審慎，如恒指本周跌穿 16,100 點，市況可能進一步轉差，當中，科技股或跑輸大市。

本周有多項重要數據公布，或左右金融市場走勢，包括內地公布全國規模以上工業企業實現利潤增長數據；美國 2 月新屋銷售與耐用品訂單數據；美國密歇根大學 3 月消費者信心指數終值數據；美國首次與持續申領失業救濟金人次數據等。

此外，俄羅斯發生恐襲事件後，市場高度關注以巴地緣政局發展。另外，小米(1810)將於周四(28日)舉行「小米 SU7」上市發布會，投資者關注會否對內地電動車市場帶來新格局。



權重股業績欠驚喜，未能帶動大市向上。

美聯儲上周宣布維持利率不變，點陣圖顯示今年或減息 3 次，美國息口一旦回落，將有利環球金融市場表現。不過，俄羅斯莫斯科發生恐怖襲擊事件，分析關注歐洲地緣政治局勢會否進一步惡化，或影響投資氣氛。

美股三大指數上周五(22日)個別走，其中，道指收挫 305 點，標普和納指分別跌 7 點與升 26 點。外圍港股則靠穩，ADR 港股份比例指數收報 16,789 點，升 52 點，較上