

PARK SEASONS 壓軸復活價

折實平均每呎 14488 元 與同區半新盤相若

黃光耀(右)指，投資客入市信心增，發展商積極推盤。



將軍澳近年新盤首張價單參考

項目	推出時間	折實呎價	入場價
PARK SEASONS	2024年4月	14,488元	454.1萬元
SEASONS PLACE	2024年3月	14,188元	447.2萬元
凱柏峰 III	2023年8月	16,938元	496.7萬元
凱柏峰 II	2022年7月	18,378元	636.8萬元
凱柏峰 I	2022年6月	17,888元	619.5萬元
海茵莊園	2021年10月	20,921元	388.8萬元
LP10	2021年1月	15,888元	699.0萬元
SEA TO SKY	2020年6月	15,823元	642.8萬元
OCEAN MARINI	2020年3月	14,688元	654.6萬元

美國3月通脹高於預期，市場對美聯儲6月減息憧憬下降，惟樓市全面撤辣，發展商隨即加快推盤步伐，開價亦克制，帶旺樓市交投。會德豐地產夥港鐵(0066)發展的將軍澳日出康城12B期PARK SEASONS昨公布首張價單共138伙，扣除最高12%折扣，折實平均呎價14,488元，比上月推售同系12A期SEASONS PLACE首批折實平均呎價升2%，與同區半新盤呎價相若，322平方呎1房戶折實454.1萬元入場。

地客及投資者入市，相信加推有提價空間。SEASONS PLACE至今已售558伙，套現逾35億元。

被問到同期有3個港鐵盤推售，會否擔心競爭，他稱不太擔心，皆因彼此所在區份不同，戶型亦有所分別。

代理料本月一手成交3500宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上月推售的SEASONS PLACE銷情暢捷，PARK SEASONS首張價單具吸引力，較同區凱柏峰呎價有1.7萬元至2萬元折讓，料吸引投資客入市，佔比約30%，租金回報3.5厘至4厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，樓市全面撤辣後交投氣氛轉旺，上月一手成交量4,200宗，按月升逾14倍，為2013年一手新例實施後新高，反映購買力不斷釋放，料4月一手成交量達3,500宗。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀形容，PARK SEASONS首批開價屬「壓軸復活價」，與SEASONS PLACE第4張價單價格相若，希望可繼續令樓市起動。該盤明日收票，最快下周末(20日)首輪銷售，設有大手客A組，每組客可買2伙至6伙。

全數單位折實價低於800萬

黃光耀稱，項目首張價單138伙全數位於2A座，涵蓋1房至兩房，面積322至496平方呎，價單定價516萬元至834.4萬元。

提供5種付款辦法，即供120天付款獲最高12%折扣，折實價454.1萬元至734.3萬元。全數單位折實價低於800萬元，整批單位折實市值8.26億元。

對於美國上半年減息機會下降，黃光耀表示，息口走勢是發展商關注點，但屬於外圍環境難以控制，反而樓市全面撤辣，加強投資者及內地客入市信心，發展商將持續積極推盤。

以PARK SEASONS而言，已接獲2,000個至3,000個SEASONS PLACE向隅客查詢，料繼續吸引首置客、年輕客、內

恒生推香港首隻標普500 ETF

恒生投資管理昨發行「恒生標普500指數ETF」，為首隻在港掛牌的ETF以美股標普500指數為標的，將於4月23日掛牌。

該ETF設有港元櫃台(3195)和美元櫃台(9195)，每手交易單位100個，首次發行價7.8港元或1美元，每手入場費約780港元。

管理費0.55%

恒生投資董事兼行政總裁李佩珊表示，市場對股票興趣開始增加，過去一年，美股累計資金流入1,681億美元，佔全球70%。標普500指數作為代表性指數，市場覆蓋率82%，較納指的39%與道指的23%為高。

她指出，過去20年，標普表現超過93%的美國主動型基金，年化回報平均10.5%。因應規模差距，

恒生標普500指數ETF管理費為0.55%，全年經常性開支比率0.9%。有關費用高於領航和道富所發行的標指ETF。領航VOO費用率為0.03%，道富SPY費用率0.0945%。



■ 恒生標普500指數ETF設有港元及美元櫃台，每手入場費約780元。

高力料街舖租金升一成

物業顧問高力最新發布《2024年市場季度》報告指，商業物業住宅及住宅市場氣氛回暖，惟復甦勢頭較緩慢，料全年一線街舖租金最多升一成。

高力香港研究部主管李婉茵表示，樓市全面撤辣，為市場帶來正面信號，住宅物業及細價投資物業(尤其是一線街舖)於3月交投量上升。

一線街舖需求暢旺

李婉茵稱，在未來數季，經濟復甦和減息情況，以及港股及首次公開招股市場表現，仍然是影響甲級寫字樓及商場市場前景的關鍵因素。

該行指，今年首季，整體一線街舖租金按季升1.8%，預期全年增長一成左右。由於入境遊客明顯回升，推動上季尖沙咀區商舖租金按季升2.6%，表現較其他地區理想。

高力香港商舖服務主管吳凱寧指出，雖然港人外遊或會對餐飲業造成影響，但珠寶及健身行業前景仍然樂觀。預計市場對核心區一線街舖需求，特別是月租50萬至100萬元店舖，將在未來兩個季度持續暢旺。



■ 鄭子豐(右)看好能源及通訊板塊。

渣打昨發表第2季度投資展望，該行北亞區首席投資總監鄭子豐表示，港股短期有充足操作機會，中長期取態較中性謹慎，料恒指未來12個月目標18,100點，可趁低吸納中國國企非金融高息股，包括能源、通訊板塊。

鄭子豐預期，恒指未來1年在17,000點至19,000點區間波動，但隨著美國減息周期開始，料港股公司總體盈利將復甦。

渣打目標恒指1年見18100點

該行對於非金融類高息國企股看高一線，加上港股派息水平遠勝A股，股息率約7至8厘，較為吸引。

另一邊廂，中央要求國企管理層對公司估值管理，將現金流回饋股東，無疑會以回購或派息方式，對於股價表現同樣利好。

鄭子豐稱，中長線而言，對中國股票看法中性，儘管當前港股市盈率偏低，並缺乏明顯大政策支持，但內地房地產低迷的結構性挑戰持續，需要更多政策驚喜才有強勁復甦。

至於市場對美國6月減息預期降溫，渣打仍預計美聯儲今年中開始減息，全年共減3次合計75個基點，且經濟軟著陸可能性較大，製造業復甦，且受惠移民數量，勞工數量同樣健康，料僅有兩成機會出現經濟衰退。不過，美聯儲2%的通脹目標仍然艱巨，CPI壓力不小。若通脹意外上升，

建議吸納另類資產及黃金，對沖風險。該行預計未來1年金價處於每盎司2,200美元水平。

港股3連升斷續

另一方面，港股3連升斷續，萬七點關口失而復得。恒指昨低開282點，已見全日低位，午後跌幅收窄，更一度倒升2點，收跌44點，報17,095點。大市成交額逾987億元。國指收報6,003點，跌13點，恒生科指亦跌13點，收報3,538點。

輝立證券董事黃瑋傑表示，隔夜美股下跌，拖累港股表現，然而，近期內地經濟逐步改善，估計恒指在16,750點仍具支持，惟關注能否企穩17,000點。

藍籌普遍受壓，82隻藍籌中，53隻下跌。中升控股(0881)挫6.3%，為跌幅最大恒指成份股。中國宏橋(1378)則揚3.4%，是表現最佳藍籌。