

傲華劈價二成 入場費335萬

港島區11年新盤 折實呎價逾一萬五



傲華將於短期上載銷售安排，最快農曆新年前推售。

踏入2025年，發展商隨即發力推盤。曾於2023年6月開價，惟卻未發售的協成行旗下筲箕灣東大街傲華昨天更新1號價單，當中30伙減價20%至31.6%重售，220平方呎開放式折實入場費335.1萬元，較2023年6月時首批單位折實入場價478.8萬元平足三成，亦為2013年一手例實施後，港島區新盤入場價新低，最低折實呎價15,232元。

協成行物業銷售主管張詩敏表示，傲華今批價單共50伙，折實平均呎價19,544元，比2023年6月首度公布50伙價單折實平均呎價23,042元低15.2%，料短期上載銷售安排，最快農曆新年前推售。

她指出，單位分布於5樓至25樓，當中32伙屬開放式，14伙1房，4伙兩房，實用面積220至456平方呎，定價368.2萬元至1,251.4萬元，當中30伙減價出售，扣除最高9%折扣，折實價335.1萬元至1,138.8萬元，折實呎價15,232元至24,974元。

以入場單位5樓C室為例，單位於2023年6月首推時價單定價538.5萬元，最新減至368.2萬元，減幅31.6%，再扣除最高9%折扣，最新折實價335.1萬元。此外，發展商提供5個付款辦法，並為醫護人員及港島東換樓客等提供置業優惠。

項目租金回報4.5厘至5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，傲華已屆現樓，加上定價吸引及鄰近港鐵站，料租務潛力不俗，估計投資客佔比40%，呎租料達70元，租金回報4.5厘。

中原地產港島東、北角、銅鑼灣及灣仔區首席營業董事何偉強指，筲箕灣區內對上推售的全新盤已是約9年前，相信可吸引大批區內換樓客及年輕上車客，料項目平均呎租65元，當中開放式連傢俬單位，呎租料可達75元，租金回報5厘，對投資者相當吸引。

GRAND SEASONS料提價5%

其他新盤方面，會德豐地產夥港鐵(0066)合作發展的將軍澳日出康城第12C期命名為「GRAND SEASONS」，昨天上載售樓書。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目最快下周一(6日)開價，料較對上一期有5%提價空間，定價將參考單位景觀、位置及同系屋苑呎價再作調整，目標在農曆新年前開售，SEASONS系列去年售出959伙，套現60億元，平均成交呎價1.5萬元。

GRAND SEASONS提供650伙，涵蓋1房至3房戶，實用面積283至716平方呎，其中1房有192伙，佔30%；兩房單位共385伙，佔59%。

買樓成本減 投資需求增

星展銀行(香港)研究部香港房地產業分析師丘卓文昨表示，減息周期啟動後，住宅需求開始回暖，但礙於發展商庫存量偏高，調整售價存在一定壓力。

他預期2025年住宅樓價保持平穩，不會出現顯著升跌。隨着息口下降，投資者買樓成本及還款壓力減少，有助刺激投資需求。

丘卓文稱，特區政府全面撤辣後，內

地買家入市個案增加，帶動豪宅市場交投。疊加海外學生及專才來港，有助刺激住宅租務市場需求，令租金回報率上升。

發展缺乏加價條件

他認為，短期供應及貨存量偏高，發展商傾向促銷沽售貨尾單位，而且在過去數年高息環境，導致一些發展商財務狀態不及過往理想，缺乏加價條件。

港股挫436點 6年來最差開局

港股2025年首個交易日大幅回吐，失守二萬點大關。由於財新中國製造業PMI表現遜預期，恒指昨在早盘曾急挫516點，最終收報19,623點，跌436點，為6年以來最差的開局表現，大市成交增至逾1,647億元。

光大證券國際證券策略師伍禮賢預計，港股今年走勢「先低後高」，料特朗普在上任美國總統初期，投資者仍憂慮中美關係、貿易戰等議題，市場現處於較悲觀情緒，即使股市下跌，也未能吸引好友入市。

關注美對華政策

伍禮賢稱，關注特朗普對華政策所帶來的不穩定性，例如關稅問題，關稅增加的幅度及涉及貨品，但一切塵埃落定後，市場情緒漸漸消化，便會由悲觀變回相對中性，屆時有助市場氣氛好轉，但他料還需經歷一段時間。

花旗銀行投資策略及資產配置主管廖嘉豪表示，鑑於內地3月「兩會」召開前仍是政策真空期，市場暫時缺乏大型亮點，恒指短期仍處於上落市格局，惟投資者無需過度悲觀。

該行預期，美聯儲今年或減息3次至5次，聯邦基金利率料降至3至3.25厘，加上內地推出政策組合拳支持經濟增長，

相信港股未來續有上升空間，維持恒指2025年年中及年底目標分別為26,000點及28,000點，較現水平有30%及40%上升空間。

1、2月可趁低撈貨

獨立股評人陳永陸認為，目前最大不明朗因素，主要是特朗普上任後的對華政策，以及內地的應對措施。港股1月或進一步探低，而1月和2月可趁低撈貨，料下半年股市能見回升苗頭。

另外，恒生科指跌2.5%，收報4,357點，阿里巴巴(9988)悉售高鑫零售(6808)，阿里跌1.3%，後者瀉20%。「中特估」股份沽壓增，昨日除淨的工行(1398)、建行(0939)和農行(1288)跌幅介乎2%至4%。內地汽車銷情理想，但吉利(0175)和長汽(2333)仍跌近半成。



花旗認為投資者無需過度悲觀，維持恒指年底目標28,000點。 中新社

深圳配鏡「依視路眼鏡」品質保證買得放心

深圳東門眼鏡城二樓「依視路眼鏡」，絕對是北上配眼鏡的港客最佳選擇！

「依視路眼鏡」有很多不同特色及優勢，店家的眼鏡款式眾多，眼鏡品質有質素保證，從源頭到製作，經過行內專業人士嚴格篩選及把關，務求讓顧客買得放心。「依視路眼鏡」根據不同顧客需要，給予專業及實用的選購建議，店家亦擁有一支經驗豐富的專業團隊，員工熟悉眼鏡行業各種知識，定能滿足港客不同需要，歡迎各位香港朋友前來選購。



鏡片+鏡架

1.56防藍光 ¥68	1.56漸近 ¥238
1.60防藍光 ¥99	1.56漸近變灰 ¥288



地址：羅湖東門街道解放路2003號金世界百貨二樓東門眼鏡城 2041號舖
交通：深圳地鐵1號線老街站E出口
聯絡電話：18025463568 (微信同号碼)