

新盤持續低價招徠，多家發展商紛紛調整策略積極去存貨。富豪酒店（0078）旗下已屆現樓的西營盤皇后大道西新盤尚瓏，日前將其中45伙突擊劈價超過三成，發展商昨推出74伙，即日全數售罄。據地產代理消息，該盤吸引多達325組買家到場。另外，新世界（0017）夥港鐵（0066）等發展的黃竹坑激晨，價單單位全數沽清，全盤累售319伙，套現近60億元，隨即輕微提價逾1%，「晒冷」盡推42個單位，周三（25日）以先到先得形式發售。

富豪酒店位於西營盤的尚瓏，於2021年3月推出首批50伙，折實平均呎價達30,299元。當年4月公開發售30伙，僅售出5伙，另有2伙透過招標售出。項目售出7伙後成交停滯，發展商遂將部分單位轉為出租。據富豪物業代理董事衛振聲表示，該盤呎租80元至90元。

尚瓏最多減價36%

發展商日前突擊修改1號價單，其中45伙直接減價16%至20%，並將直減折扣由原本16%，增至29%或32%，即減價幅度達36%。

另一邊廂，新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，激晨兩輪價單銷售單位已全數沽清，超過一半為本地買家，其餘內地客，港島客佔六成。

項目於剛過去周六（21日）上載全新銷售安排，加推42伙，於周三以先到先得形式發售，包括8伙3房戶及34伙兩房戶，當中包括15伙高層兩房連裝修單位。同時修改3號及4號價單，將最高優惠由20%下調至16.5%及19%，即輕微提價1%至3.5%。

何家欣稱，激晨第3輪價單單位實用面積介乎476平方呎至952平方呎，價單定價1,294.5萬元至3,242.7萬元，價單呎價26,804元至35,626元，折實售價

尚瓏劈價去存貨 74伙即日售罄

激晨輕微提價「晒冷」盡推42單位



■尚瓏售樓處昨吸引325組買家到場。

1,048.5萬元至2,707.6萬元，折實呎價21,711元至28,856元。

十大屋苑交投平穩

至於二手樓市銷情平穩。本港四大物業代理在剛過去周六日（21日及22日），於十大屋苑錄得成交介乎7宗至12宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港元拆息持續回落；加上中美局勢稍見緩和，大市氣氛正面，雖然美聯儲最新一次議息按兵不動，惟市場估計今年仍有機會減息兩次。近期一手市場交投暢旺，帶動整體入市氣氛，料短期二手交投平穩發展。

香港置業研究部董事王品弟指，儘管中東地緣政治局勢不穩，但關稅戰緩和及資金流入本港等因素，令港元拆息低企，部分資金轉投樓市，帶動整體樓市交投，加上黃竹坑新盤激晨日前次輪開售反應熱

烈，反映市場購買力充裕。目前市場普遍預期美聯儲下半年減息兩次，屆時本港息口有望跟隨，進一步降低買家供樓負擔，釋放更多購買力，樓市表現向好。

憧憬美下半年減息

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，市場憧憬美國下半年減息，供平過租亦帶動租客及投資客加快入市，近期買家入市態度趨於積極。然而，不少一手新盤低價推售搶客，部分餘貨盤亦增加優惠及減價去庫存，故搶佔不少二手客源，但舊盤及優質貨仍見承接力，令交投靠穩。

另外，中東地緣政局緊張惡化，導致股市走勢波動。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，發展商加速推盤步伐，搶佔部分客源，二手交投量略為受壓。料短期二手屋苑成交橫行發展，要待美聯儲落實減息，交投將重新向上突破。

現代牧業料中期虧損擴大

現代牧業（1117）昨發盈警，預期截至今年6月底止中期業績錄得淨虧損8億元至10億元（人民幣，下同），較去年同期淨蝕2.07億元有所擴大。

公司指，內地原料奶仍處於階段性供過於求情況，未見明顯改善，並持續在低位運行，較去年同期大幅下降，而其原料奶售價降幅與市場售價基本相若。

現代牧業稱，已主動淘汰低產低效牛隻，以改善牛群結構，穩固核心牛群，主要運營指標均有所提升。

售價可望企穩回升

公司表示，受到淘汰牛數量增加及原料奶市場售價下降影響，乳牛公平值重估預期出現損失，最終使乳牛公平值變動減乳牛銷售成本產生的虧損，預計為16.5億元至18.5億元，按年增加5億元至7億元。然而，乳牛公平值重估損失為非現金項目，故不會對現金流量、營運資金及持續經營產生實質不利影響。

現代牧業指，隨着乳品消費需求回暖，供需趨趨平衡，原料奶市場售價可望企穩回升，並顯著提升盈利水平。



■現代牧業指供過於求情況未見改善。

泰德孖展暫超購14倍

全球第3大、專注多肽合約研究、開發及生產機構（CRDMO）泰德醫藥（3880）上周五（20日）至周三（25日）招股。綜合市場消息指，截至昨晚8時，泰德獲券商借出7.8億元孖展額，較其在港公開發售集資5,141萬元，超購約14倍。

泰德計劃發行1,680萬股H股，一成於香港作公開發售，招股價介乎28.4元至30.6元，每手100股，一手入場費3,090.9元。股份料於6月30日掛牌。摩根士丹利、中信証券為聯席保薦人。

濰柴子公司申港上市

另外，濰柴動力（2338）子公司、專營智能農機裝備和智慧農業業務的濰柴雷沃上周五晚向港交所（0388）遞交上市申請，中金（3908）為獨家保薦人。

據其初步招股資料，上市前濰柴雷沃分別由濰柴動力和濰柴控股直接持有61.1%和27.26%的股權。公司集資擬用於建設新的高端農機裝備產業基地、現有生產線的智能化升級改造及高端農業裝備國際物流中心。



■中東局勢是左右大市最大因素。

中東地緣局勢惡化，美國總統特朗普表示，伊朗關鍵核濃縮設施已被徹底摧毀。香港HS50期貨（俗稱黑期）一度跌近200點，處於23,200點左右，較期貨上周五（20日）收市低水近300點。分析指，以色列與伊朗軍事衝突未見停火跡象，在地緣政治風險升溫下，市場觀望氣氛轉濃，相信沒有新的催化劑下，港股走勢料較波動，外圍市場表現亦左右大市。

美國介入以伊衝突，中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，

中東局勢惡化 港股料趨波動

中國內地的能源主要來自數方面，包括中東、俄羅斯，亦有沙特阿拉伯，伊朗其實只是小部分。參考「兩伊戰爭」經驗，估計環球股市未來3個月表現可能較波動。

石油供應或大幅減少

高富金融集團投資總監梁偉文認為，一旦伊朗威脅封鎖海峽，將導致中東逾千萬桶石油出口可能受影響。由於石油供應不穩，甚至大幅減少，將推升油價。不過，若中東局勢在美國轟炸後，無出現嚴重變得不穩，油價未必大幅飆升。

在美國上市的港股預託證券（ADR）上周五普遍下跌，本周焦點，包括周二至周四在天津舉行的夏季達沃斯論壇，以及美聯儲主席鮑威爾在周三就其半年度貨幣政策報告作證詞陳述。

本周美國還有一系列經濟數據公布，如首季實際GDP年化季環比終值、5月份新屋銷售、石油庫存、耐用品訂單環比初值、製造業採購經理人指數等。但分析師認為，中東局勢才是近期左右大市的最大因素，投資者現階策略宜以風險控制為主。

下周舉行的夏季達沃斯論壇是以「新時代企業家精神」為主題，會議設置「解讀全球經濟」、「中國展望」、「新能源與材料」等多個主題，特別增設人工智能論壇，探討中國內地AI發展路徑。

論壇吸引來自全球超過1,500位政商學界領袖參與，參會人數創近年新高。國家發改委國際合作司副司長陳帥表示，透過是次論壇，內地將向國際社會展現堅持高水準對外開放的積極姿態，與世界共用中國式發展的機遇和紅利。