

雖然地緣政局不穩，導致全球金融市場波動，惟未有窒礙本港樓市轉勢向好，近日新盤銷情熾熱。據物業代理統計，今年首季一手住宅成交約6,300宗，按年增加逾四成。踏入第二季將有9個新盤陸續登場，共涉及逾3,600個單位。美聯物業高級董事布少明表示，發展商或乘勢加快推盤步伐，估計季內約有15個新盤搶灘，並料一手交投維持在6,000宗左右，即每月平均成交約2,000宗。維持預測今年整體樓價升10%至15%。

布少明分析稱，個別大型樓盤的發展商會先以招標形式推售面積較大、景觀較好的單位，平均呎價相對較高，往後再以價單推售其他中小型分層單位時，價格有明顯折讓，期望引起認購熱潮。

另外，他又表示，一手市場投資者入市比例由去年初10%至20%，增至目前30%至40%，個別收租旺區比例更達五成；今年新盤平均亦有30%買家來自內地，部分樓盤更超過一半。

啟德海灣第2期推225伙

新盤部署方面，由嘉華國際(0173)牽頭發展的啟德承豐道15號啟德海灣第2期昨公布首張價單。該公司發展及租務總監(香港地產)尹紫薇指出，首張價單共有225伙，包括83伙1房、81伙2房及61伙3房，實用面積278至771平方呎，扣除樓價25%折扣，折實售價560萬元至2,929.8萬元，折實呎價18,032元至38,000元，折實平均呎價23,888元，比2023年10月啟德海灣第1期首張價單折實平均呎價19,798元貴逾兩成。

啟德海灣第2期首批入場單位為1C座6樓G室，實用面積306平方呎，1房間隔，折實售價560萬元，折實呎價18,301元。尹紫薇表示，項目首批撇除海景單

一手物業銷情旺 次季15新盤搶灘

代理料今年整體樓價升15%



尹紫薇(左)稱，啟德海灣第2期首批折實價560萬元起。

位，較第1期實際加幅2%至3%。並將於短期公布銷售安排。

柏傲莊III更新50伙價單

至於新世界發展(0017)旗下大圍站柏傲莊III入伙後，發展商重推更新50伙價單，以最高折扣20%計算，折實入場價745.8萬元。更新價單單位包括11伙1房戶、25伙兩房戶及14伙三房戶，實用面積310至814平方呎，價單定價932.3萬元至2,210.4萬元，呎價24,498元至32,261元。以最高20%折扣計，折實價745.8萬元至1,768.3萬元，呎價19,597元至25,806元。

新世界發展營業及市務部總監何家欣

表示，近期柏傲莊I及II期二手成交，大部分屬於賺錢個案，最高23%升幅。是次柏傲莊III跟二手成交價有5%折讓，預期再更新價單有提價空間。

首岸第1及3期上載樓書

此外，由恒基地產(0012)牽頭發展的紅磡底利街大型重建項目首岸第1期及第3期昨上載樓書，預期下周公布首張價單。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝指，項目首批擬推出648伙。當中，首岸第1期屬於第2座，提供360伙，實用面積301至642平方呎；首岸第3期屬於第1座，提供288伙，實用面積301至708平方呎。

2月私樓落成量按月飆11倍

差估署昨公布，2月私樓落成量1,068伙，按月飆11倍，為近4個月新高。不過，首兩個月累積落成量1,160伙，同比跌近七成。僅達署方預測全年落成量1.698萬伙約6.83%。

中型單位佔逾四成

2月落成單位以中型單位為主，面積431至752平方呎的B類單位佔最多，涉及448伙，佔整體42%。其次是753至1,075平方呎的中型單位，涉及378伙，佔35%。實用面積少於431平方呎的A類單位亦有157伙，佔15%。

若以地區劃分，期內落成大單位主要來自新界區，涉及1,062伙，港島及九龍區則分別各有3伙落成。

另外，數據顯示，1月份私樓落成量錄得92伙，較對上一個月的891伙按月跌近九成，並為2024年5月(80伙)後、近20個月新低。

1月份落成單位全屬中小單位；其中，實用面積少於431平方呎的A類單位涉及87伙，佔期內落成量逾九成。



群核科技為杭州六小龍之一。

群核招股入場費3848元

本港新股市場持續興旺，兩隻新股同於昨日(14日)招股。其中，「杭州六小龍」之一、有「全球空間智能第一股」之稱的群核科技(0068)發行逾1.6億股，當中一成在港公開發售，招股價介乎每股6.72元至7.62元，集資最多12.2億元。每手500股入場費約3,848.43元，股份將於4月17日掛牌，摩根大通與建銀國際為聯席保薦人。

長光上市籌26億

此外，內地圖像傳感器供應商長光辰芯(3277)發行逾6,529萬股H股，其中10%在港公開發售。每股招股價39.88元，集資26億元。一手100股入場費4,028.23元。股份亦於4月17日掛牌，中信證券(香港)與國泰君安融資為聯席保薦人。

另一方面，市傳內地「AI六小虎」之一，人工智能企業月之暗面及「杭州六小龍」之一的強腦科技(傳擬以保密形式提交來港上市申請)亦計劃今年在港上市。



劉嘉鴻(左)表示，環球股票基金可分散地區風險。

受中東戰事影響，觸發環球金融市場大震盪，拖累整體強積金(MPF)表現。強積金研究機構統計顯示，每名「打工仔」3月份強積金戶口投資由賺變蝕逾2萬元。總結第一季，人均蝕超過6,000元，終止連續四季上升趨勢。

GUM昨公布，上月強積金整體虧損6.3%，人均回報由盈轉虧，從2月底高峰人均賺14,813元，轉為3月虧損21,334元。單計3月份，三大主要指數中，股票基金指數跌8.2%；混合資產基金指數跌6.9%；固定收益基金指數降0.5%。

打工仔強積金3月人均蝕逾2萬

該公司表示，今年首季，強積金整體回報跌2%；股票基金指數跌3.3%；混合資產基金指數跌1.5%；固定收益基金指數則升0.2%；人均轉虧6,521元。

GUM:MPF全年回報審慎樂觀

GUM首席投資總監劉嘉鴻表示，地緣局勢暫見緩和，對全年回報看法審慎樂觀。偏好高風險的打工仔，在選擇強積金配置時，可考慮環球股票基金，既能分散地區風險，亦有助對沖資金轉向「非美資產」趨勢，是高風險基金中相對穩健之選。同時看好人民幣繼續走強，有利內地、香港或大中華股票基金表現。

該公司策略及投資分析董事雲天輝稱，從過去數據可見，打工仔常在市場恐慌時進行轉換；而大市回升時未見資金大幅回流股票基金，因而在反彈期間錯失機會。鑑於強積金為長線投資，建議避免情

緒化恐慌賣出或盲目追高。

另外，積金評級亦公布，據「積金評級所有基金表現指數」計算，3月投資虧損6.27%，導致第一季強積金錄得1.98%負回報。是強積金在總資產連續10個月創新高後首次錄得單月投資虧損，亦是2022年以來首次第一季錄得負回報。

積金評級表示，上月投資虧損是強積金自2022年9月以來表現最差月份。以絕對金額計算，估計投資虧損約1,022億元，人均虧損21,326.5元，為強積金有紀錄以來最大單月金額虧損，幾乎抹去2025年全年收益一半，而今年首季投資虧損達312億元，人均蝕6,506元。

該機構指出，受韓國股市大幅下跌拖累，亞洲股票表現疲弱；與此同時，日本股票亦錄顯著跌幅，雙雙成為3月表現最差的資產類別。然而，若以2026年至今累計表現計算，美國股票仍然墊底。