

# 劈價潮掀買家搶盤 將軍澳交投彈26%

## 靚盤趁市旺反價 高追成交一日至少3宗



▲昨日市場錄約6宗損手，包括北角柏蔚山有單位4年賬蝕逾13%。



▲昨日市場錄至少3宗筍盤反價成交，其中沙田第一城有3房單位反價12萬易手。

### 最新二手反價成交

成交單位	實用面積	開價	成交價	反價幅度	備註
日出康城LP6第5座中層A室	658方呎	1150萬元	1170萬元	1.7%	造價比銀行網上估值1275萬低8%
東涌藍天海岸1座中層D室	805方呎	1050萬元	1070萬元	1.9%	比同類早前成交價1130萬低5%
沙田第一城35座高層B室	707方呎	980萬元	992萬元	1.2%	造價比銀行網上估值1031萬低3.8%

### 最新二手蝕讓成交

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	持貨年期	蝕讓金額(約/萬元)
大埔白石角天賦海灣3期海鑽8座高層C室	941方呎	1450萬元	15409元	4	50
北角柏蔚山3座高層J室	879方呎	1980萬元	22526元	4	420
沙田偉華中心4座中層E室	358方呎	618萬元	17263元	3	50
長沙灣曉悅低層H室	220方呎	408.5萬元	18568元	4	30
長沙灣Ava 61高層F室	161方呎	358萬元	22236元	5	30
土瓜灣喜點低層A室	273方呎	493.8萬元	18088元	4	40

### 二手回暖

政府2月底公布新按揭措施，首置人士首期大幅降低，市場積聚的購買力於最近疫情回穩終於爆發。

中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳於剛過去的周末勁錄46宗二手成交，令本月區內二手交投量增至210宗，比2月全月167宗增加26%，重返去年9月水平。

### 日出康城3房1170萬元易手

二手回暖，個別叫價偏低的優質單位趁機反價。利嘉閣市務經理趙洛民表示，將軍澳日出康城LP6第5座中層A室3房戶，實用面積658方呎，望開揚海景，反價20萬以1170萬元易手，呎價17781元。據銀行網上估價系統顯示，上址估值1275萬元，意味反價後成交價仍低約8%。

新界區交投升幅明顯。中原地產副分區

營業經理黃政遠表示，近日葵涌區二手交投加快，本月累錄約30宗成交，比上月約10宗飆升達2倍，成交量重返第五波疫情爆發前水平。他說，買家積極吸納劈價盤，例如雍雅軒1座高層D室，實用面積460方呎，議價32萬以688萬元沽出，較主要銀行估價約748萬元低約8%。

他補充，買家為上車客，見近日市況轉旺，擔憂業主收窄議價空間，於是趕快入市。東涌二手同樣造好，中原地產高級資深分區營業經理曾顯業表示，剛過去的周末東涌區共錄10宗二手成交，本月累錄48宗，按月增加23%。

同區一個叫價偏低的單位亦反價賣出。中原地產高級分行經理黎景南表示，東涌藍天海岸1座中層D室3房戶，實用面積805方呎，享海景，業主賣樓移民，上月開價

1050萬元，現反價20萬以1070萬元沽出，但相比對上一宗同類成交價1130萬元，仍便宜60萬元或5%。

### 3組客爭購第一城3房戶

熱門上車屋苑沙田第一城本月已錄26宗成交，個別筍盤獲買家追價爭購。美聯物業首席聯席區域經理翁凱傑表示，沙田第一城35座高層B室3房戶，實用面積707方呎，開價980萬元，比市價低至少5%，吸引3組客爭購，最終由一組買家追價12萬至992萬元承接，實呎14031元。

由於準買家吸納筍盤為主，現階段市場仍以低價或蝕讓主導。綜合各區代理資訊，昨日市場錄約6宗蝕讓（見附表），其中以北角柏蔚山最矚目。消息稱，該屋苑3座高層J室，實用面積879方呎，僅以1980萬元

易手，原業主於2018年斥2286萬元從一手買入，單位約4年賬蝕306萬元或13.4%，連雜費蝕逾420萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，第五波疫情有減退跡象，市場睇樓及成交量有所反彈，隨着二手筍盤減少，部分購買力會流向其他低水屋苑，相信整體市況將更加熱鬧。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，政府公布放寬社交距離措施的時間表後，市場氣氛為之一振，加上股市一度回升，兩大利好因素帶動樓市回暖，積聚近一整季的購買力重投「磚頭」，隨着市面逐步復甦，樓市亦必重返正軌，相信「遲來的小陽春」將於次季復現，特別是次季新盤將魚貫而出，將更進一步帶動買家入市，刺激二手成交。

本地新增確診數字高位回落，準買家空群出動覓平盤，刺激多區二手成交量重返第五波疫情爆發前水平，其中將軍澳本月買賣急彈26%至210宗。個別叫價過低的搶手盤趁市旺反價，昨日市場至少錄得3宗追價成交。

大公報記者 林惠芳

## 新地16億購元朗站元點商場

【大公報訊】新地(00016)2015年投得屯馬線元朗站（前稱西鐵元朗站）上蓋商住項目發展權，其商場部分於本月正式歸入新地旗下，作價超過16.29億元。

該商場部分於上月獲地政總署批出特別預售樓花同意書，並於本月初以作價16.293333億元，由元朗物業發展有限公司，轉至新地全資擁有的成協有限公司。

西鐵鐵路上蓋項目由政府擁有，政府以價高者得方式招標，批出項目發展權，並定下收取賣樓收益5%的固定分紅。新地已於去年底開始推售元朗站上蓋住宅

YOHO Hub第1期；住宅第2期現正申請預售書。商場部分在上月獲批預售書，新地為盡快為商場展開預租，遂於本月初跟政府持有該項目業權的元朗物業發展有限公司，達成轉讓協議，作價16.29億元，以取得商場業權，以樓面約10.66萬方呎計，每呎成交價約1.53萬元。此作價將計入未來整個項目的賣樓收入之內，再分紅予政府。

### 接通形點成大型商場

據知，該商場早前命名元點，預計明年落成。新地正式擁有該商場後，將會與毗

鄰已落成開業形點商場接通，組成一個樓面超過100萬方呎的大型商場，亦是元朗區內最大及重要的購物中心。

另太古地產(01972)公布，共享工作空間IWG承租旗下灣仔皇后大道東8號8QRE全幢18層寫字樓，共涉樓面約6.48萬方呎，提供約900個辦公位置及70間私人辦公室單位，預計今年7月啟用。

此外，由安利魚蛋粉鄭氏家族持有的筲箕灣東大街14至22號東旺樓D號地舖，剛以3950萬元成交，鄭氏持貨約20年，賬面獲利約3477萬元。該舖現由點心專門店租用。



元點（圖片下方位置）預計明年落成，將會與毗鄰的形點商場接通。

## 中石化擬加碼回購 股價升4%

【大公報訊】受到俄烏軍事衝突影響，國際油價近期每桶在100美元的高水平橫行。展望今年油價前景，中石化（00386）董事長馬永生昨在2021年度業績發布的視像會議上稱，環球經濟去年復甦，拉動油價上升，全年均價每桶77美元，按年上升近70%。今年有諸多因素左右油價走勢，包括俄烏軍事衝突、油組成員國的產量計劃、美元匯價走勢，以及環球經濟狀況等。目前存在太多不確定性，難以預測油價表現。不過，他認同投行及分析機構的觀點，就是今年國際油價均價將達到每桶100美元，明年均價回落至每桶85美元。

### 預測今年油價平均100美元

中石化去年上游業績由虧轉盈，錄得46.8億元人民幣經營利潤；主要得益於原油實現價格上升60%至每桶66.58美元。此外，中石化去年天然氣產量創歷史新高，達11994億立方



▲中石化去年上游業績由虧轉盈。

英尺，按年增加11.9%；原油產量則微降0.2%，至2.79億桶。馬永生認為，現時是上游增產增利的好時機，中石化會加大上游業務的發展。

另外，中石化總裁喻寶才稱，今年內地經濟增長較快，帶動石油石化需求，但國際油價自3月份因地緣政治而攀升，對經營帶來挑

戰，集團及時調整，首季生產經營保持較好勢頭，有信心、有能力應對當前油價漲勢。

有報道中石化叫停與俄羅斯最大石化生產商合作項目。喻寶才表示，在俄羅斯的項目總體經營平穩，沒有資產減值風險。對於是否增加採購俄羅斯原油，他稱，中石化去年有採購俄羅斯的原油及液化天然氣，未來按照商業及國際貿易原則安排能源進口。他強調，中石化是國際化公司，過去採購沿用多元化策略。

就中石化提出增加回購股份的建議，中石化副總裁黃文生表示，現時股價低於淨資產，所以增加回購授權，作為豐富價值的工具。有關回購規模、時機、價格等，容後再公布。受到增派股息及回購股份帶動，中石化昨日股價曾升近6%，全日升4%，收報3.86元。中石化去年多賺115%至719億元人民幣；擬派末期息0.31元人民幣，全年股息0.47元人民幣，增加1.35倍，派息率近80%。

## 富力料蝕80億 融創裁員30%

【大公報訊】內房危機繼續發酵，內地傳媒引述消息稱，融創(01918)今年已裁員30%，去年所有員工亦沒有年終獎金。富力地產(02777)則發布盈警，預料去年虧損超過80億元人民幣，並稱會延遲發布業績最多一個月。富力昨日股價跌7.57%至每股2.93元，而融創亦跌2.76%至4.94元。

《中國企業家》引述融創內部消息稱，融創集團自今年農曆新年後已裁員20%至30%，而旗下融創文化亦裁員30%，並將公司搬回集團總部。而且，由於公司資金緊張，因此去年所有融創員工都沒有拿到年終獎金。

同樣面臨財務危機的富力，預計因銷售收入減少、毛利率下降、存貨減值，加上房地產行業經營環境嚴峻、疫情持續，料去年虧損將不少於80億元人民幣。另外，富力歸咎香港爆發第五波疫情，使公司無法於3月底前公布業績，料可於4月底前公布。

### 多家內房延公布業績

資料顯示，除富力外，至今已有多家內房宣布延遲公布業績，包括融創、恒大（03333）、佳兆業（01638）、中國奧園（03883）、寶龍地產（01238）等。

另外，美的置業（03990）去年合約銷售額按年增長9%至1371億元（人民幣，下同），核心淨利潤同比增長14%至55億元。截至去年底，集團有息負債總額為563億元，其中一年內到期有息負債為153億元，集團持有現金則約342億元，同比增長28%，現金總量為短期負債的2.2倍。另外，集團銀行授信額度1474億元，尚未動用的銀行授信額度1001億元。管理層稱，集團資金足以應對市場不確定性風險。

美的置業主席郝恒樂認為，隨着一些房企債務違約，未來房地產競爭減少，對集團來說會是一個發展機會，集團會繼續在一線及發達二線城市尋找投資機會，並期望將權益比增至75%以上及減少與其他房企合作，並挑選一些高回報、高利潤項目發展。期內集團加權平均融資成本約4.82%，新增有息負債加權平均實際利率為4.63%，管理層相信融資成本未來有望進一步減低。

## 萬洲去年賺81億 歐洲覓併購

【大公報訊】萬洲國際(00288)昨日公布去年業績，生物公允價值調整前純利達10.43億美元（約81.4億港元），按年升7.19%。每股盈利上升11.7%至7.37美仙，末期股息每股0.14港元，全年合計派發股息0.19港元。

期內，萬洲收入錄得272.93億美元（約2132.9億港元），按年升6.66%。肉製品及豬肉銷量分別上升1.3%及10.5%，分別至332萬及436.2萬公噸。

集團表示，去年豬肉外部銷量上升1.3%，主要是內地生豬供應從非洲豬瘟導致的低位逐步恢復，以及消費需求回升。豬肉業務收入按年減少2.7%至119.69億美元，主要是內地豬肉價格偏低導致。

對於今年豬肉價格走勢，萬洲國際執行董事兼行政總裁郭麗軍表示，預計今年各區域市場走勢分化，內地生豬價格上半年將較下半年高，但今年仍較去年略低，預計美國市場的價

格也低於去年同期，惟歐洲則受疫情、地緣及大宗商品等影響，生豬價格料按年上升。

大宗商品價格上升，對成本產生影響，郭麗軍稱，集團下一步繼續推行相關措施，應對大宗商品價格飆升，包括控費增效，亦繼續透過沖沖來消化影響，並適時調整售價等。

併購方面，他表示繼在歐洲尋找併購目標，以擴大規模，包括過往在羅馬尼亞、波蘭等地的併購，未來將會持續進行。