指標屋苑輪流失關欽

「居屋王」富榮實呎5年低 第一城跌見3字頭





王 字頭

旺角富榮花園

呎價剛失守9000元大關

同創 新

壓測

大屋苑周末成交均反彈

大公報記者

林惠芳

政府放鬆人境檢

新造價僅

元

元元逾5元

年

低

局逾5年綠表新版;多次膺「居」

表新低 至 3

港銀行啟

動

加

息

加

全球

經濟衰退

風

令香

市持

城 2 房

價已

跌 港

至 樓

指標屋苑輪流失守關鍵價

過去周末二手低價成交				
單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
鴨脷洲海怡半島15座高層E室	863	1638	18980	比同類今年初造價低212萬至262萬元
沙田第一城46座高層B室	284	395	13908	屋苑近5年新低價
沙田第一城1座中層C室	327	485	14832	原業主連使費料蝕逾20萬元
將軍澳新都城2期7座中層G室	363	618	17025	原業主連使費料蝕超過120萬元
日出康城LP6第5座極高層G室	306	588	19216	全屋苑1房戶型二手樓價新低
荃灣中心10座北京樓高層E室	515	480	9320	屋苑近7個月首度跌穿1萬元呎
旺角富榮花園12座低層A室	592	528.5*	8927*	屋苑2017年1月後居二市場呎價新低
*居二市場,未補地價 大公報記者整理				

▲將軍澳日出康城LP6有1房單位劈穿600萬

大公報記者整理

市場消息指,沙田第一城46座高層B室, 實用面積284方呎,開價450萬,劈至395萬才 手 獲承接,撇開凶宅,今次料為屋苑2017年後首 穿400萬元,實呎13908元,較銀行估價475萬 元低80萬元。值得留意,樓上高2層B室去年 壓 6月造價高見580萬,事隔1年多,今次樓價差

距達185萬或逾3成。

美聯聯席區域經理翁凱傑表示,沙田第一 城1座中層C室,實用面積327方呎,剛以485萬 元易手, 呎價14832元, 原業主2017年7月斥 483.8萬入市,持貨5年賬賺1.2萬元,扣除使費 料蝕逾20萬元。

麗港城432萬沽 樓價重返8年前

將軍澳樓價急速回軟。美聯區域經理黃少 明透露,新都城2期7座中層G室2房單位,實用 面積363方呎,今年6月以720萬元放盤,連減 多口價終以618萬元沽出,呎價17025元。他 稱,原業主2018年7月以700萬元購入上址收 租,現交吉易手,4年賬面貶值82萬或11.7%, 連釐印費等支出,估計實際損手逾120萬元。

美聯首席助理聯席董事許志琼表示,日出 康城LP6第5座極高層G室,實用面積306方呎, 原業主2018年買入單位後,一直未曾入住,料 為投資用途,今年7月初次以668萬放賣,最終 減至588萬成交,創屋苑1房戶型二手樓價新 低。據了解,原業主4年前一手購入,賬面只賺 33.5萬元,扣除使費料獲利約10萬元。翻查資

料,LP6第3座極高層J室,實用307方呎,於去 年10月曾以683萬元易手,今次成交單位享正 東山景,更優質,但樓價卻低95萬元。

另消息指,觀塘麗港城4座極低層F室2房單 位,實用面積517方呎,因屬「無契樓」,僅以 432萬元售出,實呎僅8356元,重回8年前樓價 水平;原業主於2014年以432萬元購入,現平 手賣出,意味蝕使費離場。

資助房同步調整,九龍居屋王呎價失守 9000元。世紀21家天下分行經理黎振傑表示, 旰角富榮花園12座低層A室,實用面積592方 呎,今年5月綠表開價720萬,累減27%剛以 528.5萬未補價易手,實呎僅8927元,創屋苑 2017年1月後居二市場呎價新低。

十大屋苑周末9宗成交 升12.5%

據中原地產統計,十大屋苑過去周末錄得9 宗成交,按周上升12.5%,零成交屋苑回落至3 個。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永 傑表示,金管局「減辣」,調低壓力測試百分 比至2厘,對沖了加息對買家的影響。同時,入 境檢疫安排亦放寬至「0+3」,以上兩大利好 消息有望令買家置業信心增強。

至於美聯物業統計的十大屋苑於周末錄得 10宗成交,按周升11.1%,重返雙位數水平, 零成交屋苑同樣是3個。美聯物業住宅部行政總 裁(港澳)布少明表示,政府連環抛出救市措 施,有望振興經濟,抵銷加息帶來的壓力。

Wetland原價加推43伙 均呎14745元

【大公報訊】金管局放寬樓 按壓力測試,有利新盤銷情,新 地 (00016) 天水園 Wetland Seasons Bay第3期上周四首輪開 售80伙即日沽清,發展商昨日加 推3號價單,涉及43伙,折實平均 實呎14745元,屬原價加推。另恒 地 (00012) 粉 嶺 北 ONE INNOVALE-Bellevue鎖定明日首 輪推售253伙,其中243伙以價單 形式發售,項目累收逾2800票, 超額10.5倍。

新地擬下月推元朗大埔兩盤

新地副董事總經理雷霆表 示, Wetland Seasons Bay今批 價單提供43伙,涵蓋1房至3房單

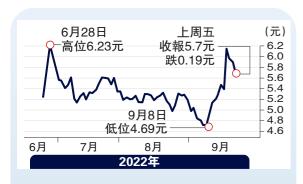


▲雷霆(左)表示,天水圍Wetland Seasons Bay3期原價加推43伙。

位,折實平均實呎14745元,屬原 價加推。他續說,美聯儲上周加 息後,本港銀行上調最優惠利率 (P)的幅度十分輕微,可見香港 銀行體系資金非常充裕。而且, 金管局放寬壓力測試,買家上車 入市更為容易。隨着本港入境限 制逐漸放寬,相信市民置業信心 大增,集團部署於下月推售元朗 PARK YOHO Bologna及大埔白 石角第2期Silicon Hill。

新地代理總經理胡致遠表 示, Wetland Seasons Bay今次 加推的43伙,實用面積331至651 方呎,折實價506.2萬至865.92 萬,折實呎價13178至17241元, 計劃短期內公布銷售安排,預料 本周內進行次輪推售。

此外,嘉里(00683)屯門滿 名山錄大額成交,項目以招標形 式售出名庭洋房5號屋,實用面積 2861方呎, 連2098呎花園及1106 呎天台,成交價8154萬元,當中 包括3個住宅車位及洋房之室內裝 修及傢具,實用呎價28501元。



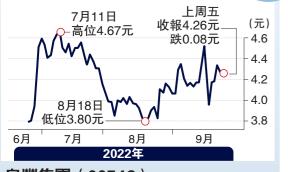
新濠國際(00200)

買入價:5.2元

目標價:9.4元 止蝕價:4.2元

評論:新濠國際主席何猷龍指出,新濠國際着 重娛樂元素,長遠會配合澳門在吸引外 國客源上多做工作;新濠影匯第二期計 劃在明年第二季開放。臨近十一黃金 周,到訪澳門旅客持續增加,對澳 門博彩事業或有正面提振

Vantage客席分析師李慧芬



阜豐集團(00546)

買入價:3.85元

目標價:6元 止蝕價:3.2元

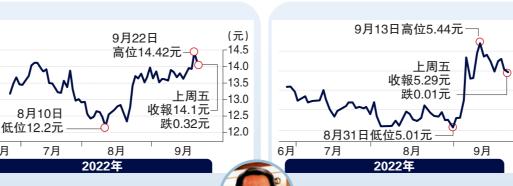
評論:自7月份至今,阜豐股價在3.6元至4.8元 區間上落,現時處於通道中軸,保力加 通道正在收窄,有機會出現「爆邊」行 情。投資者可考慮在3.85元買入,若跌 穿3.2元便要止蝕離場。阜豐上半年營 業額上升35%,純利升幅更高達242%。

毎 周 精 選 股

臨近股災月,雖則港股在10月 份出現升市的機會多於跌市,可是 一旦股市大跌,跌幅可能十分嚇 人。而且環球股市持續向下,投 資風險有增無減,現時人市前, 既要着眼潛在回報,更重要的是注 意潛在損失。近期資金偏向高息股 及油股,本周專家推介豐盛生活服 務(00331)及中海油(00883), 兩隻股份的特點是,股息派發比率 較高,吸引收息族長期持有;而 重點當然是股價四平八穩,在現 今波動市況下,抗跌力是最大賣



股價跌穿10元後分注吸納中海油派息吸引及基本田 引及基本因素佳

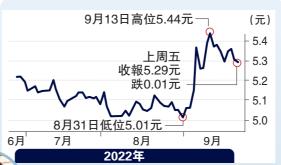


光大證券國際證券策略師伍禮賢

康師傅(00322) 買入價:13.5元

目標價:15元 止蝕價:低買入價10%

評論:康師博上半年營業額取得8%按年增 幅,其中核心兩大業務板塊飲品跟即 食麵分別錄得9.1%及6.5%銷售增長, 這數據在內地受疫情影響的環境下取 得,已算理想。可候13.5元買入,目標 價15元,買入價跌10%應先止蝕

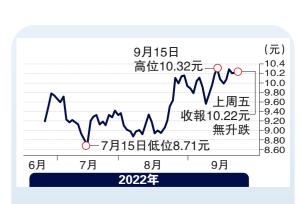


豐盛生活服務(00331)

買入價:5.25元

目標價:6元 止蝕價:4.7元

評論:豐盛生活服務業務穩定,最近財年收 入錄得8%增長, 撇除政府補助因素, 毛利及溢利分別增長15%及35%。最近 5年派息比率維持在40%,惟派息金額 每年保持增長或持平,最新財年派息 0.45元, 對應股息收益率超過8厘。



中國海洋石油(00883)

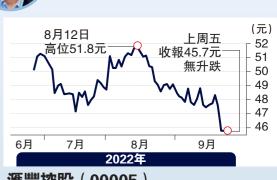
買入價:10元以下

目標價:11元 止蝕價:9元

評論:北半球臨近冬季,對能源需求開始增 加,利好石油價格表現。中海油基本 因素佳,最新成功發現新油氣田。投 資者可考慮待股價跌穿10元後分注吸 納;股價短線在11元遇阻力,有待突 破,目標價看11元。



永裕證券董事總經理謝明光



滙豐控股(00005)

買入價:現價 目標價:不設

止蝕價:低現價8% 評論:滙控受惠於加息,令到淨息差得以擴 闊,對盈利有提振作用,第三季營業 表現料有改善,惟外圍市況不明朗, 投資者入市要謹慎,適宜在45.7元水平 開始分注買入。其他利好因素,包括 滙控有意重新回購股份等