

# 樓市氣氛改善 一手交投增逾倍

## One Innovale沽46伙 滙環標售4單位套現1.9億

內地與本港正式通關，但發展商未有借勢作大型銷售活動，昨日僅恒地（00012）安排粉嶺One Innovale第3期108個單位作第3輪公開發售，並售出約43個單位。不過，由於通關消息及近期股市大幅反彈，樓市氣氛已略有改善，一手市場本月首8日，已累售約130個單位，較上月同期增加逾倍。

大公報記者 林志光



恒地上周公布One Innovale第3期第4批共108個單位的售價，較去年底推出的首批加價約3%，同時安排該批單位於昨日以先到先得方式公開發售；另又將首輪招標卻未能售出的5個E座地下連花園單位，於昨日重新招標。

根據一手成交紀錄冊顯示，昨日新推售的108個單位，售出43個，比例不足四成；另售出兩個貨尾單位，以及成功標售E座地下2室，實用面積338方呎，連258方呎花園，成交價682.76萬元，呎價逾2萬元。換言之，該盤昨日共售出46個單位。

Grand YOHO 2期10伙 周四賣

由華潤置地及保利置業（00119）合作發展的啟德灤環，昨日亦以招標方式售出4個單位，套現逾1.9億元。其中有一組買家，斥

逾1億元買入6座22樓、23樓及27樓共3個A室3房單位，實用面積同為950方呎，成交價由3200.3萬至3618萬元，買家可獲發展商代繳高達樓價4.25%印花稅費用。

根據市場統計，因粉嶺盤作第3輪開售之故，過去兩日一手市場共售近70個單位，而本月首8日，則累售約130個單位，較上月同期增約1.6倍。

發展商或欲觀察通關能帶來多大效應，加上農曆年假將至，故暫維持賣貨尾為主。其中新地（00016）昨日安排元朗Grand YOHO第2期10個單位於周四（12日）發售，折實價由884.64元至1152.08萬元。

由信置（00083）、會德豐地產、嘉華（00173）及爪哇（00251）合作發展的長沙灣維港匯II，發展商也於周四以先到先得

及招標方式，共發售127個單位。

業主反價 二手成交減

此外，四大代理各自統計的十大屋苑周末（過去兩日）交投，均錄下跌，跌幅逾30至40%。代理歸因於通關消息令不少業主對後市變為樂觀而反價所致。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，通關消息令買賣雙方均睇好後市，業主收窄議價空間或反價，買家卻暫未願追價下，成交略緩，過去兩日該行統計的十大屋苑成交，只錄14宗，按周跌逾48%。

另美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明預期，隨着本港經濟活動逐步復常和通關效應帶動，樓市交投及樓價均會回升。不過，過去兩日該行所錄十大屋苑成交有18宗，按周跌約38%。

### One Innovale 第3期3輪銷售反應

銷售安排	開售日期	出售單位	首日銷情
首輪	2022年10月29日	118伙	58.47%
次輪	2022年11月17日	113伙	8.85%
第3輪	2023年1月8日	108伙	39.81%

大公報記者整理

### 零售好轉 代理：商舖空置料改善

【大公報訊】本港商舖市場過去一年的空置率變化不大，中環、灣仔和尖沙咀三大核心區的空置率仍逾10%。隨着內地與本港昨日正式通關，有代理預期將有助逐步改善本地商舖空置問題。

中原工商舖指出，雖然特區政府早前已逐步放寬防疫措施，上月又是聖誕及新年傳統旺季，但本港商舖空置情況都未見顯著改善。據該行統計，本港五大核心商舖區的空置率，按年變化不大，其中空置率最高的中環區，上月約為12.9%，按年略減1.36個百分點；其次的灣仔區，上月錄約12.87%，按年略減1.3個百分點；尖沙咀區上月則錄10.76%，按年微減約0.01個百分點。至於曾產生最貴舖租的銅鑼灣區，空置率是五區最低，上月僅約5.77%，卻按年微升0.82個百分點；旺角區上月錄8.91%，按年減0.09個百分點。

灣仔地舖4萬租出 貴27%

該行董事黃偉基表示，內地與本港正式通關，預料內地旅客訪港會刺激香港零售及餐飲市道，增加租戶開舖信心，本月商舖空

置率會見改善。其中餐飲行業為舖位租務市場主力，如於灣仔道177至179號一個空置逾半年的地舖，日前終成功租出。該舖面積約411方呎，獲餐飲租客以月租約4.08萬元承租。翻查資料，該舖位前租客為一家麵店，舊月租約3.2萬元，原本租期至今年中，惟應不敵疫情，去年中提早終止租約，現租金比舊租升約27.5%。



▲灣仔道411呎地舖空置逾半年，終以約4萬元月租租出。

# 靜待業務復常 騰訊東航看俏

### 每周精選股

「業務復常」是今年其中一個投資主題，由生活復常到行業監管復常，都成為企業股價向上的催化因素。本周推介具備經營復常條件的股份，包括投資者熟悉的騰訊（00700）、曾經是基金愛股的東方航空（00670），以及長期遭市場忽略的中集集團（02039）。內地對科網行業規管復常，投資者重新調整騰訊等科網股的估值。值得注意的是，證券界對騰訊旗下視頻平台並未給予充分估值，這或會對其股價有十分巨大的潛在推動力。

在內地防疫措施優化下，居民出遊數量出現幾何級攀升，媒體認為航空業的寒冬已過，東方航空等航空公司的載客率也有望

復常。航空業屬於周期行業；證券界相信，周期股是投資者的朋友，順着周期操作，獲利難度不大。最後是中集集團。專家預期內地對外貿在今年第二季或回升，中集集團所處行業也有望出現拐點。



▲騰訊旗下的視頻平台未被充分估值，將來可能對股價產生巨大推動力。



### 騰訊 (00700)

買入價：300元  
目標價：420元  
止蝕價：230元  
評論：騰訊股價仍在伸延修正修正勢頭。內地遊戲版號加快批出，騰訊繼續回購股份，都對股價帶來正面因素，但短期升勢有點過急，投資者可以待其回吐至貼近300元時逐步吸納，目標看420元，止蝕可定在230元。

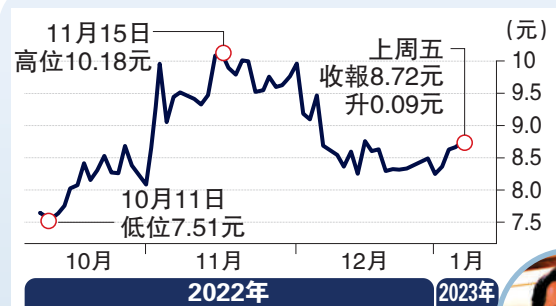


第一上海首席策略師 葉尚志



### 中海油 (00883)

買入價：9.5元以下  
目標價：11元  
止蝕價：8.5元  
評論：中海油是去年漲幅第二大的恒指成份股，屬於強勢股品種，過去4個月股價呈高位整固狀態。在俄烏衝突未解除及美元下跌的支持下，投資者可於9.5元以下逐步買入該股，目標價為11元，股價跌至8.5元則考慮止蝕。



### 石藥集團 (01093)

買入價：8.5元  
目標價：10元  
止蝕價：7.2元  
評論：新一輪醫保談判開啟，市場預計本輪談判降價或將溫和，近期醫藥股表現走強。內地優化防疫限制，消費醫療和院內診療流量有望回升，帶動醫藥股業績。石藥管理層預計，今年收入、淨利潤和研發費用有雙位數增長。

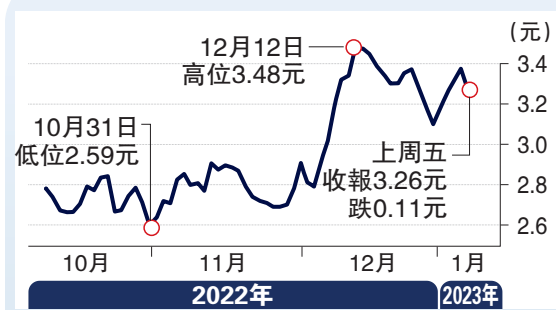


光大證券國際證券策略師 伍禮賢



### 中集集團 (02039)

買入價：5.8元  
目標價：6.5元  
止蝕價：5.44元  
評論：中集集團是全球領先物流及能源行業設備及解決方案供應商，去年首季業績曾大幅度下滑，隨着內地優化防疫措施，對外貿易活動水平有望在第二季度回升。中集集團料仍處於復甦前的階段，投資者不妨趁低留意。

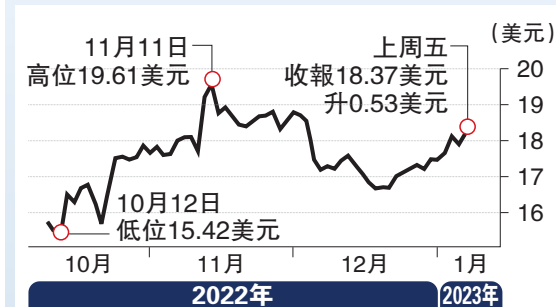


### 中國東方航空 (00670)

買入價：3.1元  
目標價：4.05元  
止蝕價：2.72元  
評論：中國民航局的數據顯示，去年民航運輸總周轉量和旅客運輸量，分別恢復至疫情前46.3%和38.1%。由於正常化空間有待爆發，對航空股今年表現有推動作用。東航將會迎來第十屆董事會及監事會的新局面，投資者應有正面憧憬。



實德金融策略研究部首席分析師 郭啟倫



### KeyCorp (US:KEY)

買入價：16.77美元  
目標價：21.95美元  
止蝕價：14.92美元  
評論：KEY是一家銀行控股公司，收入主要來自消費者銀行、商業銀行業務，以及資本市場等。多元化收入令KEY能夠捱過疲弱的經濟周期，也可以受惠於經濟反彈。KEY近年在拓展金融數碼創新範疇，對未來收入前景將有正面的推動。