

# 買家趁低入市 十大屋苑交投升三成

## 分析：置業剛需強勁 惟樓價仍處反覆期

樓市走勢反覆，個別業主趁於農曆年前減價賣樓，吸引買家趁低吸納，十大屋苑上半月成交量急彈逾三成，暫錄75宗，多達7個屋苑成交量報升。業界指，整體入市氣氛改善，市場剛需仍然強勁，惟樓價走勢仍處反覆期，大部分買家等待入市時機，遇上筭盤才願承接。

大公報記者 林惠芳



▲鯽魚涌太古城上半月暫錄12宗買賣，按月升逾7成。

十大屋苑上半月買賣及呎價變化

地區	屋苑	半月買賣(宗)	按月變化	平均實用呎價(元)	按月變化
鯽魚涌	太古城	12	+71.4%	14546	-1.0%
鯽魚涌	康怡花園	1	-*	14100	-*
鴨脷洲	海怡半島	4	-42.8%	13106	-18.1%
荔枝角	美孚新邨	13	+44.4%	9579	-3.1%
觀塘	麗港城	4	+300%	11148	+7.9%
紅磡	黃埔花園	10	+11.1%	12874	+5.0%
將軍澳	新都城	4	無升跌	13450	-7.5%
沙田	第一城	8	+167%	12698	-0.2%
天水圍	嘉湖山莊	13	+18.2%	8244	-3.4%
東涌	映灣園	6	+20%	9717	-5.7%
總數(宗)		75	+34%		

備註  
\*上月同期零成交

大公報製表

綜合前線代理資訊，本月截至14日，十大屋苑暫錄75宗二手買賣，較上月同期約56宗，低位反彈約34%。本月7個屋苑成交量報升，以觀塘麗港城增幅最多，中原地產分區營業經理洪金興表示，麗港城本月暫錄4宗二手買賣，比12月同期僅1宗急增3倍，平均實呎11148元，按月升7.9%。

鯽魚涌太古城上半月共錄12宗成交，按月升7成；荔枝角美孚新邨則錄13宗，按月增加44%。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，近日交投氣氛向好，太古城於過去周末再錄1宗成交，為恆星閣高層A室3房套單位，實用面積748方呎，望海景，屬屋苑則王，去年7月以1800萬元放盤，大幅議價3成以1275萬元沽出，實用呎價17045元。

### 7個屋苑平均呎價下跌

樓價方面，上半月有7個屋苑平均呎價回落，以鴨脷洲海怡半島跌幅最大。中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，海

怡半島本月暫錄4宗買賣，較12月同期減少42.8%，平均實用呎價13106元，按月挫18%。他解釋說，海怡半島12月上半月錄7宗成交，有4宗是4房大單位，質素較優，惟本月4宗交易來自2房至3房戶型，有2宗望街景，加上個別業主大劈價，各項因素令本月平均呎價大幅回落。

盧鏡豪稱，海怡半島本月大劈價成交為5座高層A室，實用面積721方呎，望避風塘海景，原業主見放盤多時未獲承接，為盡快沽貨遂願擴大議幅，最終減至240萬元或21%以910萬元賣出，實用呎價僅12621元，造價重返10年前水平。不過，原業主早於2010年入市，賬面仍獲利350萬元，賺幅62.5%。

近期頻錄損手的荔枝角美孚新邨，本月平均呎價跌3.1%至9579元，連銀主也減價去貨。香港置業高級首席聯席董事吳志輝表示，美孚新邨1期百老匯街7號高層C室，實用面積719方呎，銀主去年7月以815萬放盤，亦曾於去年第四季兩度拍賣，惟均流拍收回，銀行新近大幅減

價逾2成，以630萬售出該單位，折合實呎8762元，對比四大銀行網上估價低約14%至24%。

### 一手110宗成交 按周升5.8倍

一手方面，綜合市場資訊，受到黃大仙全新盤蒼鳴開售刺激，過去周末一手成交約110宗，按周抽升5.8倍，而本月一手成交暫約226宗。宏安地產(01243)執行董事程德韻表示，蒼鳴上週六(1月13日)沽出96伙，佔可售單位約6成，套現逾4.8億元，因項目銷情理想，考慮最快今日加推單位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月整體入市氣氛有改善，十大屋苑成交量較12月同期錄得升幅，惟樓價走勢仍處反覆期，未確定轉角市，買家入市心態較猶豫，一般要減價較深才有承接。他續說，剛過去的周末一手市場熱鬧，黃大仙新盤單日沽出近百伙，反映大部分買家等待入市時機，若遇上筭盤亦有承接。

## 峻巒開放式295萬沽 持3年蝕近三成

【大公報訊】投資者趕賣樓，不惜穿身心理關口價離場，元朗峻巒有收租客剛以295萬元沽出開放式單位，為整個項目2015年入伙迄今首次跌穿300萬大關，投資者持貨3年，賬面蝕125萬，蝕幅約3成。



▲元朗峻巒一開放式單位以295萬元沽出，為項目首次跌穿300萬大關。

美聯物業助理區域經理張國成透露，上述成交是峻巒2A期Park YOHO Genova 第15B座高層E室，實用面積251方呎，屬開放式間隔，原業主為投資者，去年9月以380萬放售單位，近期減至300萬元，惟最終穿身300萬僅以295萬沽出，實用呎價11753元，為峻巒系列首次跌穿300萬元，原業主於2020年9月斥420萬二手購入物業，持貨逾3年，賬面虧損125萬元，蝕幅近3成。

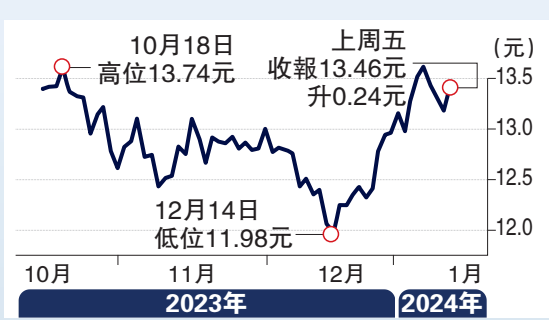
# 避險宜選傳統股 滙控中海油值博



**中石油 (00857)**  
買入價：現價  
目標價：6元  
止蝕價：4.9元  
評論：中石油的股價除了受惠油價表現外，去年集團收購充電企業普天新能源100%的股權，加速推進充換電業務布局，有利於集團完善其新能源網絡、打造「充電+」產業生態，建議可現價買入，目標價6元，跌穿4.9元止蝕。



香港股票分析師協會副主席 郭忠治



**中海油 (00883)**  
買入價：現價  
止蝕價：中線持有不設止蝕  
中線目標價：14.28元  
評論：中海油的息率約10厘，屬進可攻退可守之選，建議可現價買入，中線目標價14.28元，中線持有不設止蝕位。



掃一掃 有片睇

**每周精選股** 港股上周再度偏軟，10天線跌穿20天線，反映短期走勢偏淡。分析認為，大市恐失守16000點關口，但同時提供撈底機會。揀股策略上傳統經濟股較可取，尤其高股息大藍籌股可攻可守，其中滙控(00005)、中海油(00883)、中石油(00857)等股息率介乎9厘至10厘，值得留意。



▲滙控去年盈利增長可觀及息率吸引，是避險股佳選。



**金沙中國 (01928)**  
買入價：21元  
目標價：24元  
止蝕價：18.8元  
評論：由於內地春節有長達八天假期，估計到訪澳門的人數會增加，集團受惠餐飲及博彩收入，加上近日股價出現調整，值博率吸引，建議可候21元買入，目標價24元，跌穿18.8元止蝕。



獨立股評人 熊麗萍



**特步國際 (01368)**  
買入價：4.2元  
目標價：4.7元  
止蝕價：3.8元  
評論：隨着內地消費市場復甦，集團今年主品牌收入的增長有望達到兩成，渠道存貨周轉也預期將減至四個月，加上近日股價有跡象見底，建議可候4.2元買入，目標價4.7元，跌穿3.8元止蝕。



**石藥 (01093)**  
買入價：6.2元  
目標價：7.2元  
止蝕價：5.8元  
評論：石藥主要從事生產及銷售藥品，市場對其生產藥物向來有穩定需求，多項創新藥物也有望推動未來的盈利增加。惟近日投資者對集團架構重組的反響過大，並影響股價表現。建議可候6.2元買入，目標價7.2元，跌穿5.8元止蝕。



資深證券界人士 謝明光



**滙控 (00005)**  
買入價：60.5元  
目標價：65元  
止蝕價：58元  
評論：早前滙控的股價表現一直較大市為佳，惟近日受到向硅谷銀行挖角事件影響，股價短暫作出調整，相信有關事件對其基本因素不會構成影響，加上集團去年盈利增長可觀而且息率吸引，今年更有望派發特別股息，建議可候60.5元買入，目標價65元，跌穿58元止蝕。