

## 觀望財政預算案 新春二手樓市轉淡

## 十大屋苑半月交投31宗 按月跌59%



▲天水圍嘉湖山莊平均呎價失守8000元，創逾7年半新低。

十大屋苑上半月買賣及呎價變化

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	4	-67%	15613	+7.3%
鯽魚涌康怡花園	2	+100%	14014	-0.6%
鴨脷洲海怡半島	4	無升跌	15593	+19%
荔枝角美孚新邨	8	-38.5%	9399	-1.9%
藍田麗港城	0	上月同期4宗	—	—
紅磡黃埔花園	5	-50%	13309	+3.4%
將軍澳新都城	0	上月同期4宗	—	—
沙田第一城	1	-87.5%	12088	-4.8%
天水圍嘉湖山莊	5	-61.5%	7765	-5.8%
東涌映灣園	2	-66.7%	9415	-3.1%
上半月總數	31	-58.7%		



▲美孚新邨半月錄8宗成交已是各屋苑之冠。

新春節日氣氛濃厚，加上市場觀望新一份財政預算案出籠，二手交投淡靜，綜合市場資訊，十大屋苑上半月成交量僅31宗，按月挫59%，多達8個屋苑交投量下跌，其中藍田麗港城及將軍澳新都城至今仍然「未開單」。同時，屋苑樓價持續尋底，天水圍嘉湖山莊平均呎價跌至7765元，為近7年半以來首次失守8000元大關。

大公報記者 林惠芳

綜合代理資訊，本月截至14日，十大屋苑暫錄31宗買賣，較1月同期75宗減少58.7%，重返去年6月的低位。翻查紀錄，去年首季樓市受惠通關爆發小陽春，十大屋苑於2月上半月錄得147宗買賣，本月成交量較一年前萎縮約8成。

## 美孚新邨半月8宗最旺

綜觀十大屋苑，上半月交投量全線只得個位數，當中荔枝角美孚新邨半月錄8宗已屬最旺。樓價方面，撇開2個屋苑零成交，有5個屋苑平均呎價回落，按月跌幅介乎0.6%至5.8%。

美聯物業首席高級營業經理易秉中表示，紅磡黃埔花園本月暫錄5宗買賣，按月削50%，平均實呎13309元，按月升3.4%。他稱，該屋苑本月買賣以大單位主導，佔3宗屬園景或海景4房戶型，所以呎價被推高，惟細單位錄低價，例如2期1座高層D室2房戶，實用面積466方呎，僅以560萬元易手，實用呎價12017元，重返2015年價位。

新界熱門上車屋苑價量齊跌，天水圍嘉湖山莊本月暫錄5宗買賣，按月挫逾6成，平

均實用呎價7765元，按月大跌5.8%，為2016年9月後屋苑平均呎價首次失守8000元，兼創2016年7月後新低。嘉湖山莊本月呎價大跌，主要是受到兩宗低價成交影響，包括景湖居8座極低層2房戶，實用面積446方呎，市傳為事故單位，僅以260萬元沽出，實用呎價5830元，為屋苑約8年來首次跌穿300萬元；另樂湖居10座低層G室3房戶，實用面積548方呎，以418萬沽出，實用呎價7628元。

沙田第一城半月交投量僅1宗，近年罕見，易手單位為14座高層A室河景3房戶，實用面積819方呎，以990萬元沽出，實用呎價12088元，原業主5年賬蝕230萬元，單位內貶值18.9%。

## 太古城新春假期零成交

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，上半月交投量跌至4宗，平均實呎逆市升7.3%至15613元。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城於新春4天假期未錄成交，部分準買家觀望財政預算案會否推出利好樓市措施，所以市況較為觀望。

## 天鑽874萬易手 4年貶值18%

【大公報訊】樓價向下，大埔天鑽踏入龍年即錄蝕讓成交，一個3房單位於新春假期以874.8萬元易手，不足4年貶值近200萬元。

美聯物業助理營業董事林奕俊表示，上述成交是天鑽6座高層B室，實用面積735方呎，開價

980萬元，獲首置家庭議價一百萬元，於年初四拍板以874.8萬元承接，實用呎價11902元。據悉，原業主於2020年3月以1069.6萬元一手購入，賬面虧損194.8萬，單位約4年貶值18.2%。

市場再有銀主減價沽貨。中原地產高級資深區域營業經理簡英誌

表示，西半山蔚然高層C室3房戶，實用面積1301方呎，享部分海景，屬銀主盤，開價約3800萬元，放盤約2周，累減100萬元以3700萬元易手，實用呎價28440元。據了解，新買家為用家，原業主於2011年以4100萬元購入單位，物業逾12年貶值400萬元。

## 嘉峯匯特色戶連車位3718萬沽

【大公報訊】一手缺乏全新盤撐場下成交疏落，本月暫錄約75宗成交，惟新春假期期間不乏大碼交投。嘉華國際(00173)旗下啟德嘉峯匯，剛以3718萬元售出頂層連天台特色單位，為區內龍年首宗特色戶成交。上述成交為第2B座41樓B單位，連1個車位售3718萬元，3房間隔設計，面積1206方呎，連920方呎天台，呎價30829元。

嘉峯匯連續2個月均錄得特色戶成交，反映優質單位備受追捧。此外，啟德區生活配套不斷升級，除地標式商場AIRSIDE外，雙子匯The Twins及K11啟德零售館於今年開幕，故吸引買家進駐。

嘉峯匯累售1004伙，連車位合共套現逾126億元，僅餘最後2個頂層特色單位待售。



▲嘉峯匯連續2個月均錄得特色戶成交。

## 疑售產無申報 證監勒令兩企停牌

【大公報訊】曾由澳門賭業大亨周焯華主管的LET Group(前稱太陽城國際)(01383)及凱升控股(00102)昨日公布，按證券及期貨規則，聯交所應香港證監會指令，兩家公司在昨日上午9時正起停牌。證監會解釋，在1月29日得悉LET及凱升的一項主要資產發生非常重大的出售事項，即以1.16億美元出售在俄羅斯的資產，引起該會關注。證監會認為，為了維持公平有序的市場和保障投資大眾的利益，故停牌是可取的做法。

證監會表示，有關主要資產在所有關鍵時間，均由凱升透過其持有77.5%

股權的附屬公司間接持有。根據《上市規則》第十四章，該非常重大的出售事項須符合有關申報、公告、通函及獲上述兩家公司股東批准的規定。由於LET的控制權在2022年5月轉手，故根據《上市規則》第14.06E條，任何重大出售事項在控制權轉手起計36個月內均受到限制，除非在控制權轉手後上市公司餘下部分業務能夠符合《上市規則》第8.05條的規定。

證監會覺得，非常重大的出售事項完成後，LET及凱升的業務未必可根據《上市規則》，有足夠的業務運作和相當價值的資產支持其營運，以保證其股

份繼續上市的地位。

證監會亦注意到，LET及凱升須根據《公司收購及合併守則》諮詢執行人員的意見，並符合《收購守則》規則2.10的規定，包括須就該非常重大的出售事項在股東大會上獲得股東批准。然而，證監會覺得該非常重大的出售事項並未符合上述規定。

證監已要求兩企承諾，該非常重大的出售事項在獲得股東批准後方會作實，並會完全遵守相關規則及規例，以解決該會所關注的問題。然而，該兩家公司均沒有回應證監會。證監會亦對該兩家公司及其管理層的行為極度關注。

## 美高梅業績勝預期 股價飆近10%

【大公報訊】受惠澳門取消入境限制、到訪率上升，及獲授權賭拾於去年增加的正面影響，美高梅中國(02282)上季及去年經調整EBITDAR均扭虧為盈，分別為21.9億元(美元，下同)及72.35億元。由於業績理想，獲多家券商唱好，富瑞將其評級由持有升至買入，目標價由9.4港元上調62.8%至15.3港元，美高梅收市升9.6%至12.32港元，再創52周高位。

上季收益淨額為9.83億元，同比增加462%及較2019年第四季度增加35%，經調整物業EBITDAR(扣除利息、稅項、折舊、攤提及重組成本前盈利)為2.62億元，而同比經調整物業EBITDAR則為虧損5500萬元，較2019年第四季度增加42%；經調整物業EBITDAR利潤率為26.7%，而2019年第四季度為25.5%。

去年全年計，收益淨額為32億

元，增加368%，較2019年增加9%；經調整物業EBITDAR為8.67億元，而去年的經調整物業EBITDAR為虧損2.03億元，較2019年增加18%；經調整物業EBITDAR利潤率為27.5%，而2019年為25.3%，而全年及第四季度經調整物業EBITDAR均創新高。

富瑞指出，美高梅2023年第四季盈利及市佔率創新高，好過預期，料趨勢可望2024年持續，因為農曆新年澳門博彩業表現已高於2019年，濠賭股基本因素好過預期，指相信美高梅中國現價低過中期周期，料其市佔率會進一步提高。高盛指，美高梅第四季業績優於預期，期內物業EBITDA按季增長16%，接近市場預測範圍上限，而EBITDA毛利率按季收窄1.1個百分點至28.5%。期內，貴賓廳賭收按季增長15%，正常化贏率按季收窄至3%。中場和老虎機賭收分別按季增長24%和27%。

## 內銀加速推進「白名單」項目貸款

【大公報訊】隨着各地落實房地產項目融資「白名單」，多家銀行也加速推進「白名單」項目貸款落地。光大銀行昨日披露，截至2月9日，光大銀行共獲取項目名單2622個，已獲批名單內項目20個，授信金額107.5億元(人民幣，下同)，貸款餘額50.14億元。交通銀行也表示，自1月30日各地推送項目清單以來，截至2月13日，交行已獲取、對接清單項目1442個，並已對其中部分項目實現貸款投放。

春節假期期間，多家銀行表示已落實城市房地產融資協調機制，並就落實城市房地產融資協調機制相關工作進行再動員、再部署。農業銀行周日(11

日)透露，已累計對接協調機制項目2700餘個，自1月26日金融監管總局專題會議以來，新審批項目超過10個，



▲多家內地銀行正加速推進「白名單」項目貸款落地。

審批貸款近50億元。貸款項目主體中，民營企業等非國有企業佔比超過80%，項目類型以滿足剛需和改善性住房需求為主。中國銀行周一也表示，截至目前中行已推進超過110個項目的審批工作，合計金額約550億元，其中，已審批完成項目共75個，合計金額近400億元。

興業研究相關專家認為，隨着融資協調機制的建立，未來房地產企業合理融資需求將得到更為有效的滿足，從而有效防範在建項目逾期交付，維護購房者的合法權益，進而能夠緩解購房者疑慮，提振房地產市場信心，推動房地產市場平穩健康發展。

## 滬上阿姨申在港上市 擬籌23億

【大公報訊】繼古茗之後，再有內地茶飲連鎖店計劃在港上市。滬上阿姨昨日遞交上市申請，市傳目標集資約3億美元(約23.4億港元)。

初步招股文件顯示，滬上阿姨在內地設有逾7000間門店，為中國第四大的現製茶飲店，去年首季GMV(商品成交金額)逾71億元人民幣，

按年增58%，同期純利3.2億元人民幣，按年增約1.9倍。

滬上阿姨於2013年在上海開設首店，售賣「五穀奶茶」，其後擴展至「滬上阿姨」、「滬咖」等品牌，提供優質原葉茶、現磨咖啡豆、酸奶、果汁、穀物健康現製飲品，以及推出曲奇、多士等小食產品。