



# 十大屋苑周末成交37宗 三年最旺

## 第一城高佔10單 代理：買家憂遲買更貴

特區政府全面撤辣後，樓市購買力湧現，十大屋苑於過去周末錄得37宗成交，創逾3年新高。買家憂遲買會貴積極追價，荃灣中心有業主趁機賤沽，以318萬重售單位，短短11日賣貴30萬10.4%。

大公報記者 林惠芳

中原地產統計，十大屋苑於過去周末錄得37宗成交，按周再升48%，成交量創2021年2月中旬以來的周末新高，新界區成交佔比達62%，當中沙田第一城錄得10宗，屬屋苑接近4年來同期最旺。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，撤辣令樓市重回正軌，換樓鏈亦隨之啟動，不少買家怕遲買會貴，入市決定明顯加快。

### 荃中業主賤沽 提價30萬重售

二手轉旺，賤沽重售個案重現。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，荃灣中心18座低層F室，實用面積329方呎，單位於上月28日以288萬元售出，惟業主周六（3月9日）提出賤沽終止交易，同日以318萬元重新售出，實用呎價9666元，短短11日賣貴30萬元，樓價升幅達10.4%。

據了解，業主今次賤沽12萬元，而連雙方代理各1%的佣金合共5.76萬元，合共支出17.76萬元，扣除有關費用，賤沽重售仍多賺12.24萬元。鍾家豪表示，撤辣後，荃灣區二手交投急速轉旺，本月已錄80宗買賣，較2月同期升逾4倍，隨著盤源被消化，業主叫價拾級回升，新買家遂因應市況追價入市。而原業主於2009年以117.5萬元購入上址，賬面勁賺200.5萬元。

全城亢奮，有買家憂遲買會貴，不惜零議價入市。中原地產

區域營業董事陳國輝表示，上水維也納花園2座低層G室3房套單位，實用面積677方呎，開價520萬元，獲用家零議價承接，實用呎價7681元，原業主13年賬賺228萬元。

「樓市風向標」鯽魚涌太古城兩日共錄5宗買賣。中原地產副區域營業董事張光耀透露，換樓客出動入市，太古城青松閣低層B室3房戶剛錄相關成交，單位實用面積1132方呎，全海景，議價約7%以1768萬元沽出，實用呎價15618元。此外，青衣區單日5宗成交，利嘉閣區域董事彭錦添指，其中青怡花園1座低層F室，實用面積343方呎，造價385萬元，較2018年買入價賬蝕180萬或31.8%。

### 投資者739萬購領都3房戶

投資者也陸續出動，美聯物業高級分區營業經理劉世華說，一名將軍澳區投資者趁撤辣馬上入市，以739萬購入日出康城領都3座低層LD室3房戶，實用面積728方呎，作為收租之用。

二手豪宅頻獲承接，消息指，何文田KADOORIA嘉道理道113號低層單位，實用面積1945方呎，以7700萬元沽出，實用呎價39589元。原業主2019年以8488萬元一手購入，雖然賬面虧值788萬元，但當年獲發展商提供高達樓價共16.75%的現金回贈，扣除回贈，料可獲利離場。



▲荃灣中心有2房單位業主賤沽重售，僅11日賣貴30萬元。

### 十大屋苑周六、日成交量

地區	屋苑	成交量	按周變幅
鯽魚涌	太古城	5	▲25%
鯽魚涌	康怡花園	2	無升跌
鴨脷洲	海怡半島	0	無升跌
荔枝角	美孚新邨	2	上周0成交
藍田	麗港城	1	無升跌
紅磡	黃埔花園	4	▲300%
將軍澳	新都城	0	上周2宗
沙田	沙田第一城	10	▲150%
天水圍	嘉湖山莊	9	▼18.2%
東涌	映灣園	4	▲300%
合計		37	▲48%

### 舖市回暖

新地（00016）旺角洗衣街商業項目發展方案曝光後，區內業主趁機放售物業，由星巴克租用多年作為懷舊概念店的洗衣街91號基偉樓1樓及2樓，總面積共7800方呎，以1.18億元放售，較2年前買入價高約27%。  
美聯旺舖營業董事林雍坤表示，獲委託代理旺角洗衣街91號基偉樓1樓及2樓放租

售事宜，物業兩層建築面積均為3900方呎，意向價約1.18億元，意向呎價1.5萬元，意向租金為28萬元，租約約35.9元。他又指，上述舖位毗鄰洗衣街重建項目，由星巴克租用多年作為懷舊概念店。資料顯示，業主2022年初以9280萬元購入，放售價較2年前高2520萬元或27%。  
此外，據中原（工商舖）資料顯示，今年2月份共錄181宗工商舖買賣，總額約

89.5億元，按月分別下跌約3.7%及增加約3.8倍。中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，買賣成交金額急升，主要因中環盈置大廈全幢成交所致，而2月份正值農曆新年假期，交投量有所放緩，預計在撤辣推動下，住宅物業買賣率先起動，由於預算案放寬工商舖物業按揭上限至7成，降低投資者入市成本，工商舖買賣氣氛亦將會受惠，料3月份買賣會明顯轉好。

### 泰峯兩日收逾1800票 擬本周加推

#### 新盤熱銷

新盤於撤辣後持續旺銷，發展商紛紛趁旺加推。以低價出擊的王新興集團九龍灣泰峯收票理想，兩日收逾1800票，超額近10倍，發展商計劃本月初加推單位。  
王新興集團銷售總監陳芷湄表示，截至昨晚7時，項目兩日錄逾1.7萬人次參觀，為配合需求，將於本月初加推單位應市。市場消息指，截至昨晚七時，該盤已收逾1800票，按首張價單168伙計算，超額近10倍。

負責項目銷售的新世界發展營業及市場部總監黃浩賢表示，該盤最快明日加推，一至兩週內開售。

### 豪客3363萬購星凱·堤岸4伙

此外，中洲置業旗下火炭星凱·堤岸昨日展開新一輪銷售。中洲置業營銷策劃總監楊曉聰指出，星凱·堤岸昨日推售128伙，全日暫沽73伙，最大手買家以3363.3萬元購入4伙兩房戶作長線投資。該盤8日連沽162伙，銷售額逾17億元。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，集團旗下大角咀利奧坊·壹隅昨日連售14伙，套現逾

9100萬元；連同西營盤藝里坊·2號等項目，部門自撤辣日起計已暫售出207伙，套現近14億元。

綜合市場資訊，過去周末一手成交約300宗，昨日佔約146宗，為連續8日破百宗，而撤辣後一手交投累計超過1700宗。

市況轉旺，新盤趁機加價加推。恒地（00012）紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH加推49伙，實用面積191至492方呎，定價424.2萬至1187.2萬元，扣除最高10%折扣，折實價381.78萬至1068.48萬元。參考新價單20樓G室，實用面積349方呎，價單定價783.2萬元，較去年11月推出的21樓G室定價752.3萬元，高約4.1%。該盤將於本周三以先到先得方式推售20伙。



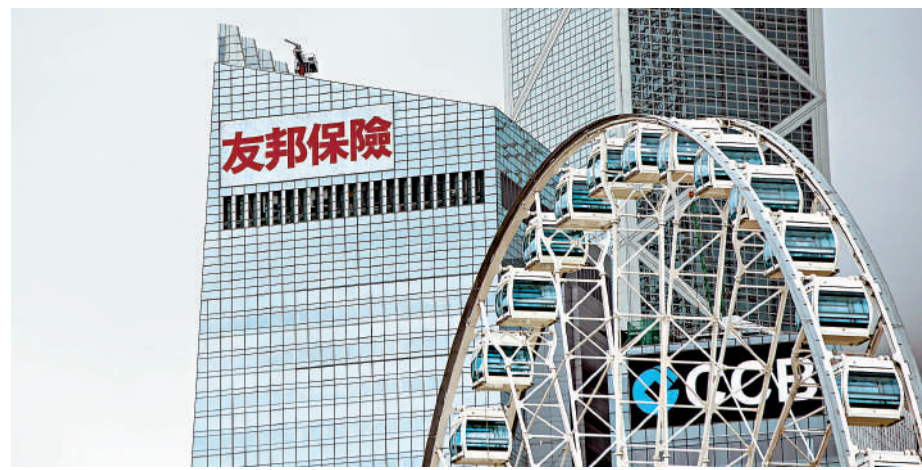
▲王新興集團銷售總監陳芷湄（左）表示，泰峯最快本月初加推單位。圖中為新世界發展營業及市場部總監黃浩賢。

### 洗衣街兩層樓上舖1.18億放售

# 業績期尋寶 本周留意友邦及太古

#### 每周精選股

恒指自低位反彈後，上周出現調整，全周挫236點。惟專家指大市氣氛已見改善，相信調整後仍有力再上。港股進入業績高峰期，一些優質股份具吸引力，可部署吸納，包括周四（14日）公布業績的友邦（01299）及太古（00019）。中資股方面，中移動（00941）技術走勢向好，加上息率吸引亦值得看好。

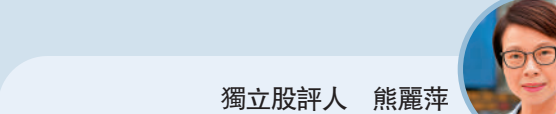


友邦現時的估值已嚴重偏低，加上即將公布業績，料會成為資金的吸納對象。

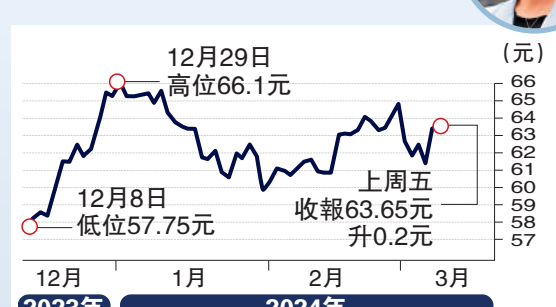


#### 東風汽車（00489）

買入價：3.3元 目標價：3.8元 止蝕價：3.0元  
評論：國資委將調整政策，對三間中央汽車企業，進行新能源汽車業務的單獨考核，東風汽車便屬其一，相信有助其業務改善，新能源汽車的發展也有望加快，建議可候3.3元買入，目標價3.8元，跌穿3元止蝕。



獨立股評人 熊麗萍



#### 太古（00019）

買入價：63元 目標價：70元 止蝕價：57元  
評論：上月太古公布計劃以約94億元收購泰國和老撾的可口可樂裝瓶業務約55.7%權益，料收購後有利其業務未來發展，加上其收租業務也有望出現改善，建議可候63元買入，目標價70元，跌穿57元止蝕。

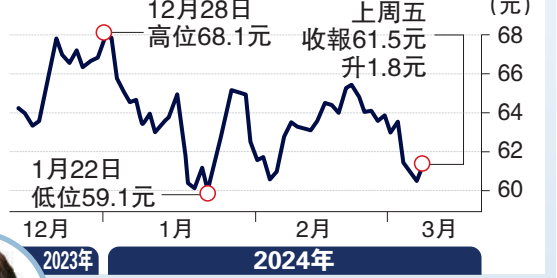


#### 中移動（00941）

買入價：現價分注買入 止蝕價：不設止蝕  
中線目標價：當恒指升穿17000點部署出貨  
評論：近期選股仍宜選業務不受經濟周期影響的股份，當中以中移動作首選，因其估值仍吸引，息率高且抗跌力，料其走勢有望與大市同步。建議現價分注買入作中線持有，當恒指升穿17000點可部署出貨，不設止蝕。



香港股票分析師協會副主席 郭思治



#### 友邦（01299）

買入價：61元 目標價：65元至66元 止蝕價：58元  
評論：現時估值已偏低，相信會成為資金吸納對象，惟只建議小注吸納，建議可候61元買入，目標價65元至66元，跌穿58元止蝕。

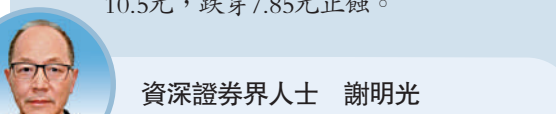


掃一掃有片睇



#### 嘉里物流（00636）

買入價：8.35元 目標價：10.5元 止蝕價：7.85元  
評論：公司向順豐多式聯運收購阿拉山口國際快鐵七成股權及收購法國空運專家Business By Air (BBA)，有利公司在中歐陸路業務發展，更能提升其環球國際貨運能力。建議可候8.35元買入，目標價10.5元，跌穿7.85元止蝕。



資深證券界人士 謝明光



#### 創科實業（00669）

買入價：89元 目標價：112元 止蝕價：86元  
評論：去年下半年的收入和淨利潤表現優於預期，而且自由現金流有望增加派息，加上預期公司旗艦品牌Milwankee (Pro) 未來收入和利用率有可觀增長，建議可候89元買入，目標價112元，跌穿86元止蝕。