

新盤低價搶客 二手延續蝕讓潮

皓畋連錄3宗損手 花園城持5年貶值34%

撤辣釋放樓市購買力，發展商把握時機低價去庫存，二手價量受壓，過去周末至少錄10宗貶值成交，何文田半新樓成重災區，賬面跌幅高逾3成；數年前掀破頂潮的新界細價樓損手頻仍，沙田花園城有2房單位不足5年樓價蒸發34%。

大公報記者 林惠芳



樓前入市，現蝕逾80萬沽

過去周末部分二手蝕讓成交

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	貶值幅度 (%)
何文田皓畋7座高層C室銀主盤	679	1147	1650.48	30.5%
何文田皓畋2座低層G室	676	1195	1617.8	26.1%
何文田皓畋8座低層F室	594	948	1006	5.8%
沙田中心嘉寧大廈低層A室	390	538.8	622	13.4%
沙田花園城雅麗苑低層C室	301	330	498	33.7%
元朗御景園6座中層D室	492	468	555	15.7%

二手交投低位徘徊，據中原地產統計，十大屋苑於過去周末錄4宗成交，雖然按周增1宗，惟連續第3周錄得個位數。至於美聯物業統計的十大屋苑周末交投量有6宗，同樣按周微升1宗。

何文田站上蓋新盤低價搶客，同區半新樓首當其衝，皓畋周末連錄3宗貶值易手個案，包括7座高層C室2房銀主盤，實用面積679方呎，以1147萬元沽出，實用呎價16892元，原業主於2017年底以1650.48萬元一手入市，單位6年半貶值逾503萬元或30.5%。其次，皓畋2座9樓G室2房戶，實用面積676方呎，消息指以1195萬元成交，實用呎價17678元，原業主於2017年底以1617.8萬元一手買入，賬面蝕422.8萬元或26.1%。

沙田中心3年半跌價13%

元朗大型新盤搶去大批購買力，新界細價樓連環損手。利嘉閣地產助理分區經理呂學維透露，沙田中心嘉寧大廈低層A室，實用面積390方呎，原業主叫價540萬元，剛減至538.8萬元易手，實用呎價13815元，原業主於2020年12月斥資622萬元入市，現沽出賬面虧蝕83.2萬元，物業約3年半跌價13.4%。同區花園城有業主勁蝕逾3成離

場，消息指，成交是花園城雅麗苑低層3C室，實用面積301方呎，原則2房間隔，成交價330萬元，實用呎價10963元，原業主2019年8月498萬元買入，賬面虧蝕168萬元，單位期內大幅貶值33.7%。

帝堡城累虧逾百萬沽

沙田帝堡城2座高層A室2房戶，實用面積547方呎，代理指單位開價780萬元，累計虧蝕逾百萬，新近以668萬元賣出，實用呎價12212元，原業主於2021年5月樓市高峰期間，以806萬元購入上址，持貨3年轉手，賬面蝕138萬，蝕幅17.1%。

沙田富豪花園本月首宗成交即損手，中原地產分區營業經理侯惠良表示，該屋苑E座低層D室3房戶，實用面積670方呎，開價698萬元，議價至600萬元易手，實用呎價8955元。原業主持貨約7年，賬面蝕80萬元。

元朗區二手亦捱打。美聯物業高級分區營業經理徐君寶表示，元朗御景園6座中層D室2房戶，實用面積492方呎，虧蝕42萬以468萬元沽出，實用呎價9512元；原業主於2020年斥資555萬元購入單位，賬面勁蝕87萬元，單位4年貶值15.7%。

會地康城盤加推90伙 454萬入場

【大公報訊】港股牛氣冲天，利好樓市氣氛，發展商加快銷售部署。會德豐地產與港鐵(00066)合作的將軍澳日出康城第12B期PARK SEASONS，原價加推90伙，折實454.6萬元入場，最快本周末展開新一輪銷售。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，康城SEASONS系列迄今累售722伙，佔可售單位逾88%，套現逾45.7億元。有見需求殷切，PARK SEASONS昨日公布3號價單，最快本周末展開新一輪銷售。

同時，發展商更新PARK SEASONS價單1號，有8個單位定價調升，加幅約0.5%，其中2A座30樓

D室，實用面積436方呎，定價由716.7萬調整至720.3萬，加幅約0.5%；另2A座29樓C室，實用面積453方呎，由733.5萬調整至737.1萬元，加幅約0.49%。

PARK SEASONS價單3號共90伙，折實呎價14018元起，折實平均呎價15122元，包括85個標準單位及首推5個連平台特色戶，當中1房佔6成。今批單位實用面積由283至496方呎，折實價由454.6萬至777.9萬元，以折實價計，近95%單位低於700萬元。

新地屯門盤接力賣 涉769伙

此外，新地副董事總經理雷霆表

示，The YOHO Hub II 於剛過去的周六進行第二輪銷售，賣出204伙，短短9日累售414伙，佔已推單位98%，套現超過37億元，集團將繼續「月月有樓賣」，預計於未來兩至三星期推出屯門NOVO LAND第3B期，涉及約769伙。

新地代理總經理陳漢麟表示，The YOHO Hub II 第8座只剩1房單位尚未出售，由於1房戶數量不多，將採惜售策略，接下來將集中部署全新第6座推售事宜。他續說，集團旗下下半山帝景園於撤辣後成交湧現，迄今已售34伙，套現超過19億元。

另邊廂，啟德臨海地標柏蔚森積極軟銷，新世界發展營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣說，柏蔚森銷售部署如火如荼，最快第2季登場，展銷廳設於九龍灣商貿區。遠東發展地產總裁方文昌表示，柏蔚森分3期發展，共1305伙，當中第1期涉及291伙，主打2房戶型。

綜合市場資訊，過去周末一手成交約235宗，為連續4個周末銷售錄得逾200宗水平。



▲雷霆(左)表示，The YOHO Hub II 累售414伙。



▲黃光耀(右二)表示，PARK SEASONS 原價加推90伙。

恒指黑期升見19700點 阿里京東值博

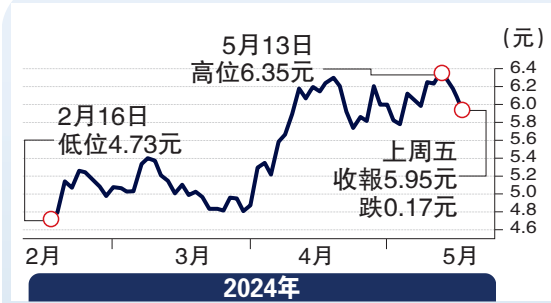
每周精選股 黑期顯示恒指

黑期顯示恒指高見19700點，較恒指上周五的收盤價19553點高近200點，揭示港股有望延續升浪。

證券業人士認為，港股近期交投十分暢旺，大市短期有望挑戰二萬點大關，科網股將繼續成為推高指數的主力，當中推薦阿里巴巴(09988)及京東(09618)。



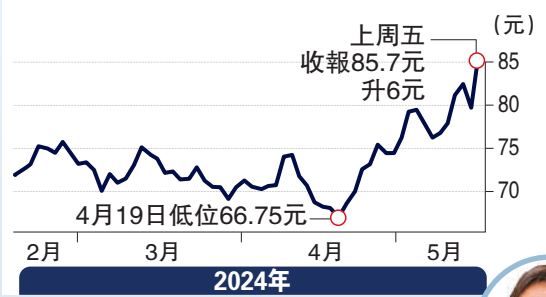
▲近期新經濟股成為大市上升的火車頭，阿里巴巴走勢較落後，值得期待。



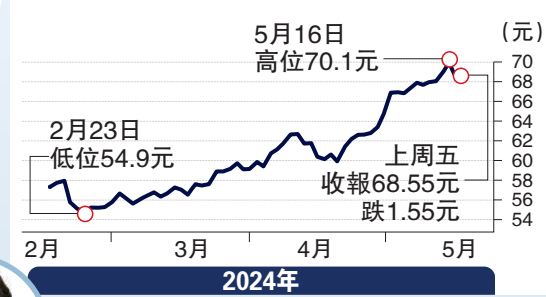
中聯重科 (01157)
買入價：5.8元
目標價：6.8元
止蝕價：5.4元
評論：中聯重科受惠於內地積極推動先進製造業發展，近年其產品升級也有助提升毛利率，加上目前的估值吸引，股息率也有達近7厘，建議可候5.8元買入，目標價6.8元，跌穿5.4元止蝕。

獨立股評人 熊麗萍
上週五收報6.41元 升0.61元
4月16日 低位3.58元
2024年

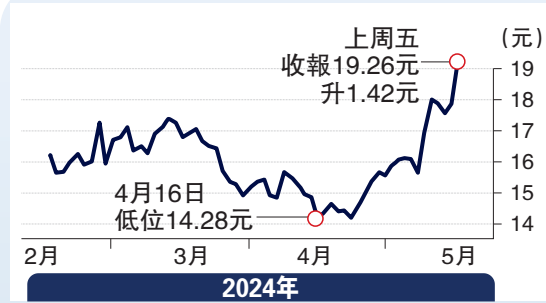
越秀地產 (00123)
買入價：6.1元
目標價：7.5元
止蝕價：4.8元
評論：近期內地的「樓市組合拳」，包括設立3000億元保障性住房再貸款，有助提振市場信心，越秀地產屬最直接受惠相關政策的股份之一，加上目前的估值吸引，建議可候6.1元買入，目標價7.5元，跌穿4.8元止蝕。



香港股票分析師協會副主席 郭忠治
阿里巴巴 (09988)
買入價：現價
目標價：中線持有
止蝕價：76元
評論：近期新經濟股成為大市上升的火車頭，騰訊、美團等的股價也早已發力，而阿里巴巴的走勢則相對落後，惟近期股價已見起動並升穿85元阻力，料短期內股價仍有望追落後，建議可現價買入並作中線持有，跌穿76元止蝕。



滙控 (00005)
買入價：70元
目標價：73.5至74元
止蝕價：68元
評論：滙控仍有達30億美元回購在短期內要完成，相信股價表現仍會持續優於大市，建議可候70元買入，目標價73.5至74元，跌穿68元止蝕。



華虹半導體 (01347)
買入價：18.4元
目標價：22.5元
止蝕價：16.2元
評論：雖然首季業績出現倒退，但受惠於產能利用率提升，產品的平均售價未來有機會進一步上升，加上AI興起令晶片未來需求增加，有助大幅改善未來盈利，建議可候18.4元買入，中線目標價22.5元，跌穿16.2元止蝕。

資深證券界人士 謝明光
上週五收報134.1元 升1.7元
3月5日 低位80.4元
2024年

京東集團 (09618)
買入價：120元
目標價：160元
止蝕價：105元
評論：新近公布的業績，無論收入及純利皆勝預期，反映公司的改革成功，成本、效率及用戶體驗也在改善。此外，京東未來又將加大AI技術的投入，增加平台流量及商家數量，有利未來發展，建議可候120元買入，目標價160元，跌穿105元止蝕。