



大型盤搶灘前夕 貨尾盤劈價清貨 長實愛海頌盡推貨尾最多減價16%

多個大型全新樓盤月內推售前夕，貨尾盤率先劈價清貨。長實與市建局合作的長沙灣愛海頌昨突擊公布下周五盡推售餘下22伙，其中10伙以價單發售的三房戶劈價約11%至16%，90天付款折實入場價1,179萬元起。至於嘉華國際旗下大埔白石角嘉熙昨亦更新部分價單，增設75天現金優惠付款計劃，最高折扣率由21.5%增加至25%，變相減價3.5%。另一方面，二手豪宅現巨額蝕讓，亞洲樓王山頂 MOUNT NICHOLSON 有中層單位業主持貨不足5年賬面勁蝕逾1.38億元離場，金額足以全掃上述愛海頌10伙價單三房單位。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

長實營業部高級營業經理梁焯鏗表示，愛海頌尚餘的22伙安排下周五發售，其中10伙以價單發售，全是三房戶，面積736至786呎，折實價約1,179萬元至1,287萬元，較上一張價單調低約11%至16%，最高減價約241萬元；折實呎價15,000元至17,124元。最平為3座10樓B室，折實價約1,179萬元，呎價約15,000元。另外12伙同日起招標發售。

郭子威：樓市仍需時復元

長實營業部首席經理郭子威形容，愛海頌今批單位是「市區樓，新界價」，雖然通關利好樓市，香港已走出疫情困局，但樓市仍需時復元，由於愛海頌尚餘單位不多，實行貨如輪轉，減價益街坊。他預期上半年樓市仍會膠着，下半年則視乎經濟發展，相信今年樓價仍有波動，惟波幅將由10%收窄至8%。

去年因疫情及加息令一手成交不足1萬宗，本港一手貨尾亦推升至約1.6萬伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，愛海頌減價屬追回市價，加上貨量不多，空置單位亦有成本，今次屬真正「益街坊」，亦可以趁多個大型新盤推售前夕的空窗期搶先推售，避免互相爭奪。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明也相信發展商想維持貨如輪轉，盡快沽清餘貨。

嘉熙增優惠變相減3.5%

其他樓盤方面，嘉華國際旗下大埔白石角嘉熙昨亦更新部分價單，增設75天現金優惠付款計劃，並提供14.5%折扣。連同其他優惠，最高折扣由早前的21.5%增至25%，變相減價3.5%。而九龍建業旗下將軍澳海茵莊園日前亦新增一年先住後付(享13%折扣)、兩年先住後付(享11%折扣)付款方式，提前成交可享2%回贈，並落實明日推售30伙，包括一房及兩房單位，折實入場710萬元起。

另一邊廂，新地代理表示，隨着屯門NOVO LAND第2B期軟銷攻勢正式啟動，第2A期亦已獲得預售樓花同意書，提供929伙，有機會緊接項目第2B期推出。

天鑄四房單位撻大訂

此外，一手錄撻大訂個案。新地旗下何文田天鑄第2期3座17樓A室，面積1,708方呎，四房間隔，原於2019年1月以6,806.6萬元售出，惟最新已列明終止交易，料遭發展商殺訂約680萬元。

至於二手豪宅出現蝕讓個案。資料顯示，亞洲樓王山頂 MOUNT NICHOLSON 第3期一個D座中層單位，面積4,596方呎，連一個車位於上月底以約3.9億元登記易手，原業主賬面蝕讓逾1.38億元。

MOUNT NICHOLSON蝕逾1.38億

該單位原業主於2018年10月以5.1999億元購入，其後於2021年以900萬元買入一個車位，總購入價約5.29億元，以最新成交價計算，平均呎價僅逾8.48萬元，物業短短4年多貶值26%。



長沙灣愛海頌10伙減價單位資料

單位	面積	最新90天付款價	減幅
5座30樓B室	771呎	1,268.1萬元	-14.5% (-214.5萬元)
5座31樓B室	771呎	1,274.5萬元	-14.8% (-222.19萬元)
5座32樓B室	771呎	1,280.8萬元	-15.2% (-229.9萬元)
5座33樓B室	771呎	1,287.3萬元	-15.7% (-241萬元)
2座35樓A室	736呎	1,200.03萬元	-12.2% (-166.5萬元)
2座37樓A室	736呎	1,209萬元	-12.7% (-176.04萬元)
2座38樓A室	736呎	1,221.09萬元	-12.9% (-180.77萬元)
3座10樓B室	786呎	1,178.97萬元	-11.1% (-148.1萬元)
3座11樓B室	786呎	1,178.97萬元	-11.5% (-152.9萬元)
3座15樓B室	786呎	1,200.03萬元	-13.1% (-181.4萬元)

製表：記者 梁悅琴



◆長實郭子威(右)形容愛海頌今批單位是「市區樓，新界價」。旁為梁焯鏗。記者梁悅琴攝

萬科香港今年擬推2000單位



◆萬科香港周銘禧(左)及劉淑貞介紹集團今年香港樓盤銷售計劃。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港與內地地下周一起全面通關，萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧昨日表示，全面通關會令更多旅客來香港，將帶動本港零售、酒店及旅遊業。隨着本港經濟好轉，失業率下降，對樓市看法正面，預期今年樓價波幅5%。他指，萬科香港今年將有三個新盤推售，包括何文田VAU Residence餘貨、長沙灣連方II及大埔馬窩路項目，合共約

2,000伙。

年底推大埔馬窩路項目

周銘禧指出，何文田VAU Residence已申請入伙紙，預期今年年中交樓，屆時將開放現樓予公眾參觀，並部署新一輪銷售，目前該盤餘下約100伙。至於今年年中會推出長沙灣連方II，有370伙，提供兩至三房戶，而連方I至今已售出逾20%單位，其餘單位亦會於年內推

售。而今年底或明年年初會推出大埔馬窩路項目，提供逾1,500伙，戶型由中小型至三、四房戶。至於去年與永泰合作投得的沙田顯和里項目，主打中小型住宅單位，現時還在設計中，預期2025年或2026年推售。

他又稱，公司會繼續在市場尋找土地儲備機會，包括政府投標土地、市建局以至舊樓併購等，但不會高價搶地。

節前提早入市 CCL創9周新高

香港文匯報訊(記者 黎梓田)內地與香港有序復常通關，買家入市意慾增加，帶動二手成交表現。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報158.75點，創9周新高，按周升0.56%，距離短期目標160僅差1.25點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，由CCL見底(156.37點)後近6周計，累升1.52%，反映農曆新年前有買家提早入市，二手成交活躍，樓價明顯轉勢，反覆向上。

美放緩加息影響月底反映

黃良昇表示，農曆新年後樓市順利進入季節性旺市，加上美國放緩加息，相信樓價可穩步上升。現時CCL

距離短期目標160點，僅差1.25點或0.79%。至於2月2日美國聯儲局宣布加息0.25厘，本港主要銀行維持最優惠利率不變，對本地樓市影響將於2月下旬公布的CCL開始反映。

大型屋苑領先指數CCL Mass報159.13點，按周升0.63%；CCL(中小型單位)報157.58點，按周升0.71%，兩者齊創10周新高。由樓價見底後近6周計，CCL Mass及CCL(中小型單位)累升2.12%及2.09%。不過，CCL(大型單位)按周跌0.13%。報164.62點，近6周則累跌0.90%。

從分區來看，港島樓價指數報162.17點，創7周新高，按周升0.51%，連升6周共4.22%。九龍報153.40點，按周升1.19%，升幅7周

以來最大；新界東報169.05點，按周升0.51%；新界西報147.38點，創9周新高，按周升0.07%，連升4周共1.67%。

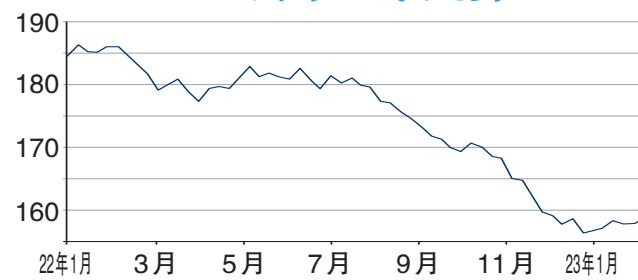
周末二手預約睇樓向好

中原指，今次整體樓價重拾升軌，主要由港九樓價率先反彈帶動，市區樓價升幅明顯拋離新界兩區。樓價見底後近6周計，港島累升4.22%，九龍升2.38%，新界東升

0.72%，新界西升0.57%。

至於2月首周末(2月4至5日)預約睇樓數字同樣向好，中原地產十大屋苑錄得532組睇樓預約，按周上升8.6%。另一代理美聯物業，據分行統計15個指標屋苑預約睇樓量錄約467組，較上周末續升約5.7%。

CCL去年至今走勢



全面通關帶動 冠忠巴士飆兩成

香港文匯報訊(記者 周紹基)受隔晚美股大型科企業績遜預期影響，港股昨日在獲利盤主導下最多曾跌近500點，午後特區政府宣布下周一一起兩地全面通關，恒指跌勢回順，全日跌297點，收報21,660點，跌穿20天線(21,690點)的支持，成交減至1,301億元。全周計，恒指回吐1,028點，終止連續6周升勢。

收租及零售旅遊股炒起

不過，受全面通關消息帶動，地產股及零售股部分逆市造好，恒隆地產(0101)升2.69%，新地(0016)升1.89%，太古地產(1972)升1.149%，九置(1997)升1.236%；莎莎國際(0178)升3.45%，香港中旅(0308)升6.59%，鑾獅龍(0592)升7.27%，名創優品(9896)升8.18%。跨境巴士公司冠忠巴士(0306)單日飆19.37%。「北水」連續第5日流走，昨日再有6億



◆恒指昨日跌穿20天線(21,690點)的支持。

元淨流出。市場人士表示，港股已大致確認進入調整期，相信21,400點是最後的防守位，若跌穿或要重回250天線(20,204點)才能覓得支撐。

華盛證券經紀部董事李偉傑表示，美加息幅度減少至25點子，以及內地與本港即將全面通關，都是大市的好消息，但問題是有關好消息已經被市場消化。在港股近

月大幅累升下，恒指的強弱指數已顯示進入超買區，由於沒有更多好消息出，恒指短期有機會整固，支持位已降至21,400點，若跌穿的話很可能要跌至250天線水平，建議投資者不妨待調整後再進場。

通關好消息近全部反映

耀才證券研究部總監植耀輝亦表示，若A股回穩，美股後市又有好表現，港股才有機會重上22,000點以上。他說，單計1月北向資金已買入逾1,412億元人民幣的A股，超過2022年全年(900億元人民幣)，此趨勢現時未見有扭轉跡象，所以A股後市走勢樂觀，港股自然受惠，恒指有望再度挑戰22,700點或更高水平。

他建議投資者宜多加留意A股走勢、內地經濟數據及政策方向。至於短期港股有回吐，他指港股即使本周有調整，但今年仍累升逾一成，騰訊(0700)及阿里巴巴(9988)的累積升幅更超過兩成，略為整固是相當合理。

強積金回報6.12% 歷來最好1月

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港與內地首階段復常通關背景下，兩地股市表現強勁，新年伊始強積金評級最新數據顯示，強積金在1月錄得6.12%回報，回報率是有紀錄以來最好的1月開局，計入1月強積金供款後，打工仔平均每人賺15,000元。

香港及中國股票基金升一成

在香港及內地股市帶動下，強積金在1月錄得6.12%的回報(以「積金評級所有基金表現指數」計算)，該行估計1月底強積金總資產約為1.119萬億元，較上月增加約684億元。香港及中國股票基金在1月錄得雙位數正回報，是自強積金推出以來錄得的首次1月雙位數正回報。根據「積金

評級股票基金(香港及中國)指數」計算，香港及中國股票基金在1月上月升10.83%。

積金評級表示，從歷史上看，1月的正回報並非該年表現的指引。自強積金推出以來，共12年的1月錄得正回報，而該12年中僅有7年錄得一年期正回報。如以3年期累計回報計算，則在這12年中有10年錄得3年期正回報，這凸顯長線投資的重要性。

該行續指，兔年來臨，正是提醒強積金成員「狡兔三窟」的好時機。積金評級支持積金局推動更多元化投資及預設投資策略(DIS)基金的努力。所有強積金計劃都提供預設投資策略基金，它們是低收費的現成多元化基金選擇，是大多數成員可以考慮的明智長線投資選擇。