



全面通關前夕 周末二手轉旺

業主心態轉雄 加價收匙湧現

香港與內地今日起全面通關，本港地產市場隨之轉活。綜合來自地產代理的消息，近日各區市場睇樓量普遍增加兩成至三成，業主也紛紛收窄議價幅度，北角城市花園有放盤單位甚至加價120萬元至1,500萬元放售，荃灣愉景新城更有業主取回鎖匙封盤。個別買家怕越遲越貴而選擇小幅追價入市。剛過去的周六日，2月首個周六日（2月4至5日）四大代理的二手買賣成交宗數全部錄得增長，最高按周增長七成（見表）。有代理預期，本月二手成交有望升至5,000宗，創19個月新高。

◆香港文匯報記者 曾業俊

各區表現來看，世紀21日地產聯席董事蔡嘉駿表示，全面通關消息公布後，北角區睇樓量比之前急增三成，業主議價亦由之前10%至15%收窄到現時的5%至8%，甚至出現加價個案。例如城市花園低層園景單位，面積958方呎，原叫價1,380萬元放盤，最新上調8.7%至1,500萬元放售。

中原高級資深分區營業經理黃惠霞稱，美孚區內睇樓量同樣增加三成，不過業主變得更硬淨，個別加價反價，普遍議價空間只有1%至3%。然而，不少買家仍希望以去年11月價錢接貨，令到雙方拉鋸。

都會區中層加價25萬沽出

另一地區，將軍澳新錄加價沽貨成交，來自都會區6座中層H室，面積594方呎，原業主叫價850萬放盤，近日見市況向好，即上調25萬元，最終獲買家承接，呎價14,731元。香港置業首席分區董事劉浩勤又透露，區內業主議價空間收窄到只有2%至3%，睇樓量增加三成。

至於新界其他地區，中原地產杜文俊表示，受利好消息帶動，不少買家希望於新年前偷步入市。沙田河畔區1月暫錄約23宗成交，其中河畔花園佔3宗，最新個案來自C座高層08室，面積242方呎，2房間隔，放盤時叫價約448萬元，早前減至426萬元獲2組客人還價，最終獲其中一組客人追價2萬元，以428萬元易手，呎價17,686元。

荃灣近月約兩成放盤加價

美聯聯席區域經理鍾家豪指出，荃灣區近月有約兩成放盤業主加價，另有一成封盤停售。不過，該區最近一星期睇樓量按周增加四成半，近月成交量亦按月多兩成。當中，愉景新城8座中層D室，面積600方呎，業主原本上年8月放盤，10月放鎖匙，叫價798萬元，最近見多人問價擔心「賣平咗」，遂即時封盤及取回鎖匙，打算觀察多兩個月才作決定。

利嘉閣高級分區事務董事彭錦添亦表示，青衣區睇樓量急增五成，不少細單位業主與買家商議好價錢後反價十萬至二十萬元，但買家未必願意即時追價，導致買賣雙方陷入拉鋸。

上水區睇樓量增加一倍

美聯助理營業董事王子超稱，以該行為例，上水區農曆新年前平均每周只有5組至6組客睇樓，過年後全面通關消息出台後，睇樓量即時增加一倍。議價幅度亦由約5%至8%收窄至只有1%內。不過因為業主大多想換貨，因此仍未見大幅加價反價。近日買家對優質貨或心儀單位比較積極，趁業主未大幅加價前，願意以市價或比銀行估價高或少承接。如粉嶺綠悠軒1座中層H室，面積427方呎，成交價485萬元，呎價11,358元，較滙豐估價478萬元稍高。

代理料本月二手見5000宗

元朗區內睇樓氣氛也轉旺，中原副區域營業經理王勤學指，近周二手睇樓量按周增加五成，買家入市態度較以往積極，業主收窄議價空間到大約3%至4%。美聯區域營業董事梁浩文表示，最近屯門區內業主收窄議價到3%至5%，睇樓客則按周增加15%至20%。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，不少業主及準買家睇好後市走勢，市場不乏大額及高價成交買賣個案，部分業主收窄議價空間，個別反價約3%至5%，隨着全新大盤即將登場，誘發購買力釋放，預期2月一手將錄得2,000宗成交，按月飆升三倍；二手成交亦有望升至5,000宗，創19個月新高。

至於利嘉閣總裁廖偉強預料，當發展商全力加推新盤後，二手市場也會受到正面刺激。



◆北角城市花園低層園景單位原叫價1,380萬元放盤，最新上調8.7%至1,500萬元放售。

周六日二手十大屋苑成交

代理行	成交宗數	按周變化
美聯	23宗	+53.3%
中原	22宗	+69.2%
利嘉閣	18宗	+6%
香港置業	14宗	+75%

部分地區最新議價空間情況

資料來源：綜合各代理消息



◆荃灣愉景新城有業主擔心「賣平咗」，即時封盤及取回鎖匙。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）全面通關消息也刺激本港一手樓市交投，新盤昨日錄得約42宗成交，周六日兩天共錄約59宗成交，按周增加18宗或44%。

Cabanna兩日售19伙

恒地（0012）粉嶺ONE INNOVALE—Cabanna兩日累售約19伙，共套現近9,000萬元，其中D座7樓11室，面積318方呎，成交價451.7萬元，呎價14,204元。至於九建（0034）將軍澳海茵莊園錄10宗成交，包括2座10樓B2室，面積280方呎，造價539.6萬元，呎價19,271元。

市況轉勢亦吸引豪宅入市，嘉里（0683）旗下筆架山豪宅堤山昨招標售出第2座2樓B室分層單位，面積1,699方呎，為三房三套房間隔，連1個車位，以7,029.8萬元沽出，呎價41,376元。項目至今累售41伙，佔全盤逾九成單位，套現逾65億元，平均成交呎價逾6萬元，尚餘4伙標準分層單位待售。

愛海頌錄300組客參觀

長實（1113）宣布劈價最多16%促銷深水埗愛海頌貨尾，並自上周六開放現樓示範單位。長實營業部首席經理郭子威稱周六日兩天反應不俗，估計兩日共錄約300組客參觀。參觀客戶中九龍區客佔超過五成，來自西鐵沿線的參觀客則佔三成半，港島客佔一成半。愛海頌會按原定計劃於本周五（10日）以先到先得及招標形式推出最後22伙。



◆準買家排隊參觀長實深水埗愛海頌現樓示範單位，現場見人龍。

周六日一手銷情增四成

工商舖註冊量結束兩連跌

上升。工廈及商舖表現較佳，註冊量分別按月升約10.4%及29.2%，錄127及84宗。商廈註冊量按月升約11.6%，錄48宗。

商舖成交升近三成最好

美聯工商舖表示，雖然市場氣氛逐漸回暖令註冊量增加，但投資者態度仍趨審慎，交投增長速度未明顯回升，預料整體註冊量及註冊金額未能在短期內回復到疫情前的水平。

通關有利核心區商舖

踏入兔年，市場憧憬香港與內地全面通關帶來的經濟效應，美聯工商舖展望全年工商舖成交量回升至5,800宗，較去年增加約三成。

銓聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪昨表示，全面通關相信能吸引旅客來港，重振本港零售業及旅遊業，可望帶動核心區商舖表現。他續指，財政預算案快將出

爐，如有更進一步招商引資的政策，將吸引中資及海外企業來港投資及設立據點，相關措施或對經濟及樓市有提振作用。

同時，美國聯儲局日前加息0.25厘，顯示加息幅度放緩，有望改善市場氣氛。盧展豪認為投資市場已逐漸適應後疫情時代，更了解各板塊物業的增長潛力及未來價值，而部分工商舖物業價格已累積一定跌幅，相信能吸引投資者趁低吸納。

中美氛圍轉冷 恒指今料低開

香港文匯報訊（記者 周紹基）香港今日正式與內地全面通關，原應有利港股表現，不過中美近日因「流浪氣球」事件產生摩擦，美國國務卿布林肯也推遲訪中行程，加上美國加強對中國芯片業的圍堵，市場擔心中美在習拜會後形成的回暖氛圍又會再度轉冷，或影響恒指後市表現。在美國上市的港股預託證券(ADR)上周五的表現顯示，恒指今日應該會低開約130點，下試21,500點的支持力。

美國日前出動戰機，擊落一個中國製的民用氣象氣球，內地指該個用於科研用途的氣球受風向帶動入美國領空完全是意外，美方執意以武力襲擊民用無人飛機，明顯反應過度，嚴重違反國際慣例，中方將堅決維護有關企業的正當權益，同時保留作出進一步必要反應的權利。有基金經

理指出，事件似乎是由於布林肯的訪中行程未能成行，美方故意釋出消息轉移外界視線，真正的關注重點應該是布林肯為何未能成行，相信是中美完全缺乏共識，現階段難以合作，此情況對港股後市不利。

基金或待回調趁低吸納

亨達財富管理董事總經理姚浩然表示，港股近日表現牛皮，「北水」重啟後卻大舉沽貨離場，令恒指在短短兩個交易日內，下跌近千點，但認為這不代表港股的反彈浪已完結，相信只是過去3個月累升逾7,000點後，需要作出一個稍大的調整以鞏固升勢。他指出，內地正式復常，預期今年中國經濟增長，可保持在4%至5%幅度，遠超歐美。例如1月中國官方PMI大幅反彈至50.1，重返擴張區間，反映內

地製造業正快速復甦。

姚浩然又指，今次的升浪，不少基金持貨量不足，相信該些基金都是等候回調時趁低吸納。根據他過往的經驗，每當大戶持貨量不足時，大市較難出現大跌局面，只有連散戶也滿倉後，才會出現較大的跌幅。後市的焦點，為內地於3月兩會前，內地房地產市場銷售會否見起色，以及內地的互聯網平台股業績表現，都會主導後市。故他認為，恒指調整後，可望反彈至24,000至24,500點。

特首中東行有助港交所

股票分析師協會主席鄧聲興表示，香港正式與內地通關，料大市氣氛不會太差，但很多復常概念股已暴升太多，相信短期表現未必突出。反而行政長官李家超率團

訪問中東，並表明會爭取沙特國營石油公司「沙特阿美」，或者該公司旗下的子公司來港上市，消息有助港交所(0388)表現。

另外，人工智能聊天機器人程式ChatGPT在去年底推出後，短短60天活躍用戶已達到1億，這讓全球AI概念股表現趨活躍。鄧聲興表示，截至2月3日，谷歌累升23%、英偉達漲49%、特斯拉累升53%。港股方面，百度(9888)累升30%、商湯(0020)累漲27%；A股方面，海天瑞聲年內更爆升95%、漢王科技累升74%。

據悉，百度將於3月推出類似ChatGPT的AI聊天機器人服務，相信有望鞏固百度在AI的領先地位。而商湯作為亞洲最大的AI公司，同樣處於領先地位。他認為，接下來幾年，AI市場的投資與成長將高速增长，故他繼續看好AI股的表現。

本港ADR上周五表現

股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
匯控(0005)	56.49	+1.05%
比亞迪(1211)	254.43	-0.15%
友邦(1299)	84.72	-0.27%
建行(0939)	4.98	-0.69%
小米(1810)	13.31	-1.26%
網易(9999)	141.10	-1.53%
美國(3690)	170.06	-1.58%
騰訊(0700)	378.66	-1.65%
阿里巴巴(9988)	104.31	-1.69%
京東(9618)	226.14	-2.02%