



SEASONS PLACE 周三推 282 伙 452 萬入場

黃光耀：86%單位 700 萬有找 料可套逾 17 億

剛過去的周末及周日（23及24日）新盤熱賣，會德豐及港鐵發展的日出康城 SEASONS PLACE 首輪 368 伙單日極速全數沽清，發展商隨即公布的價單 4 號共涉 244 伙單位，折實平均呎價 15,412 元；並宣布次輪銷售安排本週三（27 日）將盡推全盤最後 282 伙，折實平均呎價 15,357 元，入場單位 452.3 萬元。會德豐副主席兼常務董事黃光耀昨稱，4 號價單的定價根據座向及景觀而定，輕微加價 1%。

◆ 香港文匯報記者 周曉菁

黃光耀透露，次輪銷售的 282 伙全部以價單形式推售，包括 135 個 1 房（開放式廚房）、127 個 2 房（開放式廚房）、5 個 2 房硬廚單位及 15 個 3 房 1 套單位。單位實用面積由 282 至 665 方呎，折實售價由 452.3 萬至 1,260.8 萬元，折實呎價由 14,047 元起。以折實金額計算，約有 77 個（27%）單位售價低於 500 萬元，有 242 個（86%）單位售價低於 700 萬元，預計可套現約 19.71 億元，折實約 17.35 億元。

會德豐月內售出 568 伙新盤

「撒辣」後新盤成交成績斐然，黃光耀指，連同 SEASONS PLACE 首輪沽出的 368 伙，集團在不足 1 個月內已售出 568 伙新盤，套現近 60 億元。此外，價單 4 號共 244 伙單位，除 1 房至 3 房單位外，包括 8 個連平台特色戶及 13 個連天台特色戶，實用面積由 282 至 665 方呎，折實售價由 452.3 萬至 1,260.8 萬元，折實呎價 14,047 元起，當中約 86% 單位折實價低於 700 萬元。

利奧坊·首隔周四售 20 伙

市況火熱，各大發展商加緊部署銷售，恒基代理董事及營業（二）部總經理韓家輝稱，「利奧坊·首隔」推出 20 伙於周四發售，包括 8 伙 2 房戶及 12 伙 1 房戶，實用面積由 252 至 351 方呎，折實售價由 482.72 萬至 707.2 萬元，折實呎價由 17,024 至 21,331 元。此外，還加推全新價單 3 號應市，共涉 25 伙，實用面積由 272 至 353 方呎，折實售價由 532.86 萬至 707.2 萬元，折實呎價由 17,024 至 21,331 元。據悉，恒基自「撒辣」日起計已暫售出近 1,100 伙，套現約 67 億元。

星凱·堤岸連沽 5 伙

此外，一手新盤貨尾銷量不俗，中洲置業發展的星凱·堤岸周末及周日兩日連沽 5 伙，套現 4,817.9 萬元，該項目在 3 月累沽 194 伙，銷售額近 21 億元。信置發展的維港匯周日單日即沽出 4 伙，吸金逾 6,700 萬元，「撒辣」至今項目錄得 98 宗成交，套現逾 18 億元。綜合市場數據，周末及周日兩天新盤市場共沽出約 483 伙單位。



SEASONS PLACE 次輪銷售安排

銷售時間	周三(3月27日)
數量	282 伙
戶型	135 個 1 房(開放式廚房)、127 個 2 房(開放式廚房)、5 個 2 房硬廚單位, 15 個 3 房 1 套單位
實用面積	282 至 665 方呎
折實售價	452.3 萬至 1,260.8 萬元
折實呎價	14,047 元起
折實平均呎價	15,357 元
總售價	19.71 億元

▲黃光耀（左）表示，SEASONS PLACE 4 號價單的定價根據座向及景觀而定，輕微加價 1%。香港文匯報記者周曉菁攝

緹外豪宅 10 億沽「雙破頂」



◆緹外昨以招標方式售出一間院墅，成交額達 10 億元，不僅創下項目新高成交價，更是九龍區一手豪宅單一成交金額最高個案。

香港文匯報訊（記者周曉菁）樓市「撒辣」後，豪宅市場亦逐漸發力。嘉里發展的筆架山「緹外」（Mont Verra）昨以招標方式售出院墅 B，成交額達 10 億元，創下項目新高成交價，更是九龍區一手豪宅單一成交金額最高個案。該物業實用面積成交呎價約 86,289 元，為九龍區豪宅洋房呎價之歷史新高。

首三月錄 6 成交套現 29 億

嘉里發展香港區總經理湯耀宗昨表示，是次交易是緹外繼今年 1 月以破頂價售出兩伙頂層大宅後，再度錄得新高價成交。上述沽出單位實用面積為 11,589 方呎，屬 5 房 5 套另設 5 間工人房間隔，附設花園

面積為 15,397 方呎，連帶兩個停車位的車庫。

數據顯示，今年首三個月緹外已錄得 6 宗成交，成交價屢創新高，介乎 2.25 億元至 10 億元，總成交金額高達 29 億元，平均成交實用面積呎價約 69,752 元。項目自開售至今，累積售出 11 伙，總成交金額逾 41 億元，平均成交實用面積呎價約 64,705 元。

緹外由 3 座院墅及 5 座住宅大樓組成，合共提供 64 伙，其中 3 座院墅實用面積為 11,382 至 11,692 方呎，每座均設逾萬方呎前後花園、室外游泳池、升降機以及私人停車庫。61 個分層大宅單位，實用面積則介乎 3,466 至 8,583 方呎，涵蓋標準分層大宅、花園大宅以及天台頂層特色大宅。

業主收窄議幅 二手交投靠穩

香港文匯報訊（記者周曉菁）剛過去的周末及周日（23日及24日）新盤大戰，火熱數周的二手樓市成交略有回落。綜合四大代理數據，過去兩日十大藍籌屋苑分別錄得 13 至 21 宗成交，按周全線回落。但代理紛紛表示，樓市「撒辣」後二手市場交投表現不俗，即使一手搶佔市場焦點，二手屋苑交投仍舊靠穩。

買家甘願追價入市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，一手新盤百花齊放，短期內成交仍側重於一手市場，二手業主叫價仍未敢進取，只輕微收窄議幅，部分買家為購心水戶更會追價入市，相信後市平

穩。該行的十大屋苑過去兩日錄 19 宗成交，按周下跌 32.1%，但連續 4 周企穩雙位數交投。

美聯剛過去的周末十大屋苑交投縮減 25% 至 21 宗，美聯物業住宅部行政總裁布少明預估，3 月全月一手成交有望創出 1998 年後新高的同時，二手交投亦按月錄得顯著增幅。隨著下半年美國有機會減息，凝聚的購買力將會進一步釋放，並支持樓價喘定回升。

利嘉閣地產總裁廖偉強則透露，部分二手業主對後市前景樂觀，決定加價，令交投需時，拖慢部分成交步伐。綜合分行數據，過去兩日十大指標屋苑錄 13 宗二手成交，按周下跌四成。

此外，港置十大屋苑剛過去的周末兩日錄得 13 宗成交，按周減少 2 宗，但仍然是 11 周次高水平，且



◆港置十大屋苑成交量已連續 4 周保持雙位數，其中美孚新邨錄得約 6 宗成交。資料圖片

成交量已連續 4 周保持雙位數。其中美孚新邨錄得約 6 宗，沙田第一城錄得約 3 宗，太古城錄得 2 宗，港灣豪庭及淘大花園則各錄得 1 宗成交。

地緣局勢或惡化 港股料陷上落市

香港文匯報訊（記者岑健樂）美聯儲於上周宣布維持聯邦基金利率不變，點陣圖顯示美聯儲官員預期今年將會減息 3 次，美國息口若回落，將有利環球金融市場表現。不過另一方面，俄羅斯莫斯科州一音樂廳發生嚴重恐怖襲擊事件，造成重大人員傷亡，市場關注歐洲地緣政治局勢會否進一步惡化。對於上述消息，有分析員相信，美聯儲減息結果符合市場預期，但全球地緣政治局勢持續不穩，或影響投資氣氛，預期港股短期內將呈上落市格局，恒指短期內將主要介乎 16,100 點至 17,100 點之間上落。

俄國恐襲或損投資氣氛

上周五美股三大指數個別發展，其中道指收報 39,475 點，跌 305 點或 0.77%，標普和納指分別跌 7 點與升 26 點。外圍港股則表現良好，ADR 港股指數收報 16,789 點，升 52 點，較上周五恒指收市價「高水」290 點。港股 ADR 個別發展，滙控（0005）ADR 折合報 61.85 港元，升 1.47%；騰訊（0700）ADR 折合報 288.8 港元，無起伏；阿里巴巴（9988）ADR 折合報 70.55 港元，跌

0.64%。金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，美聯儲減息結果符合市場預期，但歐洲（俄烏衝突）與中東（巴以衝突）地緣政治局勢持續不穩，或影響投資氣氛，預期港股短期內將呈上落市格局，恒指短期內將主要介乎 16,100 點至 17,100 點之間上落。

多項重磅數據周內公布

本周內全球不同地區將有多項重要數據公布，或會左右環球金融市場表現。包括內地公布全國規模以上工業企業實現利潤增長數據；美國公布 2 月新屋銷售與耐用用品訂單數據；美國公布密歇根大學 3 月消費者信心指數終值數據；美國公布首次與持續申領失業救濟金人次數據；日本央行公布議息會議紀錄；日本公布 2 月零售銷售、工業生產與失業率。此外，俄羅斯發生嚴重恐怖襲擊事件後，市場也高度關注巴勒斯坦與以色列地緣政治局勢最新發展。另外，小米汽車將於 3 月 28 日舉行「小米 SU7」上市發布會，市場關注對電動車市場會帶來怎樣的新格局。



◆分析料恒指短期內將主要介乎 16,100 點至 17,100 點之間上落。

投資市場近期留意事項

- ◆內地公布全國規模以上工業企業實現利潤增長數據
 - ◆小米汽車將於 3 月 28 日舉行「Xiaomi SU7」上市發布會
 - ◆美國公布 2 月新屋銷售與耐用用品訂單數據
 - ◆美國公布密歇根大學 3 月消費者信心指數終值數據
 - ◆美國公布首次與持續申領失業救濟金人次數據
 - ◆日本央行公布議息會議紀錄
 - ◆日本公布 2 月零售銷售、工業生產與失業率
 - ◆巴以地緣政治局勢最新發展
- 整理：香港文匯報記者 岑健樂

鮑威爾放鴿緩和市場對減息不確定性

大行透視

美聯儲在最新 3 月份議息會宣布維持利率不變，主席鮑威爾表示今年開始作出減息仍是合適，並快將放緩縮表步伐。另一方面，繼去年 12 月份議息會後，美聯儲發布最新的利率點陣圖，為美國利率走勢作出預測，點陣圖顯示，美聯儲官員們仍然維持今年底聯邦基金利率將降至 4.6% 之預測，預示年內減息幅度或達 75 個基點，明年及後年再各減 3 次利率至 3.9% 及 3.1%。

7 月開始減息已成市場共識

鮑威爾的鴿派言論緩和了市場先前對減息不確定性的憂慮，促使風險情緒應聲造好並刺激短期美債息回吐。利率期貨預期美聯儲 6 月開始減息之機率有所上升，而 7 月開始減息則已經為市場共識。就點陣圖來看，美聯儲未來 3 年將持續減息，直至聯邦基金利率達至 2.5% 的所謂長期中性利率水平。局方預期美國經濟會出現軟著陸，並保持平穩增長，在這個基本情境下，美國物價將保持穩定，經濟增長保持溫和並呈上升趨勢，失業率維持在 4% 至 4.5% 的水平。

當然，美聯儲較長期的利率預測是指經濟及通脹和就業表現符合預期的理想情況。未來當市場出現突發事件時，例如衰退風險大幅升溫、通脹出乎意料地走高或環球有突發事件等，都可能令美聯儲立即調整利率政策。

有利美元投資級企業債估值

筆者就日前美國的經濟數據和通脹趨勢來看，未來兩年美聯儲勢要引導美國利率逐步下降，這對美元投資級企業債券的表現有利，債券估值或受利率下降得以提升。這些高質素債券資產目前收益率處於歷史高位，將會繼續成為減息周期開啓前資金追捧的對象。
(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議。)