

# 缺全新盤應市 周末二手交投平穩

香港文匯報訊（記者 周曉菁）剛過去的周六日（22日至23日）香港未有全新大型樓盤開賣，部分購買力回流二手市場，二手交投向好。有代理指出，持續錄得有專才客入市個案，相信內地專才及學生湧港，亦是二手轉旺原因之一。

## 專才客 565萬購嘉熙兩房戶

美聯物業大埔-林海山城分行高級營業經理蔡潔雲表示，該行剛促成白石角嘉熙一個455呎連租約單位成交，買家為內地專才客。據悉，該單位為3座中低層F室，實用面積約455平方呎，為兩房兩廁。原業主近期叫價約600萬元，議價後以565萬元成交，折合實用呎價約12,418元。買家鍾情屋苑環境及配套，而且樓價吸引，購入後待租約完成後自用。原業主於2018年7月以約768.9萬元購入，是次轉手賬面蝕讓約203.9萬元。

周末美聯物業十大藍籌屋苑共錄得12宗成交，較上周增加1宗，維持雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，儘管日前美息維持不變，但市場憧憬年內仍有機會減息，加上樓市政策配合，陸續有屋苑更出現「供平過租」情況，帶動置業需求。

中原地產十大屋苑本周錄得8宗成交，按周減少3宗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期一手新盤熱賣，且大部分訂價克制，搶去部

分客源。中原沙田市中心分行區域營業董事黎宗文透露，沙田花園城本月暫錄約4宗成交，最新錄三期B座中層1室，實用面積302平方呎，日前議價後以308萬元獲承接，呎價低至10,199元。新買家為用家，原業主於2008年以約120萬元購入，持貨約17年是次易手賬面獲利188萬元。中原藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，小西灣富景花園5座中層C室，實用面積592平方呎，3房間隔，叫價700萬元，放盤不足一周獲以自由市場價580萬元成交，平均實用呎價9,797元。原業主於2004年以200萬元購入單位，當時已補地價，持貨21年，是次沽出賬面獲利380萬元。

利嘉閣總裁廖偉強表示，近期市場持續由新盤主導，進而刺激二手交投活動，買家入市信心持續，並以剛需用家及內地客為主，不過由於二手業主減價幅度不大，令買賣雙方拉鋸時間較長。該行十大指標屋苑錄得12宗二手成交，按周持平。港置研究部董事王品弟預計短期整體交投仍會錄得增長。

## 滙都1單日連錄5宗成交

新盤方面，泛海旗下洪水橋「滙都I」於剛過去周日連錄5宗成交，項目於本月至今已經錄得共86宗成交。首季至今暫錄300宗成交，而全盤至今已累積售出892伙。英皇國際旗下香港仔「澄天」周日也連錄錄3宗成交，新買家包括投資者及用家。發展商指，項目



● 白石角嘉熙新近錄得一個455呎連租約單位成交，代理透露買家為內地專才客。資料圖片

本月累計共售出9伙，單月套現逾5,200萬元。項目至今已售出94伙，佔整體項目逾85%，共套現逾5.83億元。

## 荃灣科技中心低層連約放售

香港文匯報訊 荃灣是傳統的工商業及住宅集地，區內人口眾多，區內的工業物業亦廣受市場所歡迎。美聯工商高級營業經理鄧耀南表示，該行獲委託獨家代理放售位於荃灣沙咀道29至35號科技中心的低層單位，物業建築面積約超過6,100平方呎，意向售價接近2,600餘萬元，意向呎價大約低於4,250元，連租約出售。是次放售的低層單位樓底高度約14呎9吋，樓面負重約260磅，管理費每平方呎約1.1元。

鄧耀南指，荃灣沙咀道29至35號科技中心於1990年落成，為區內其中一幢主要的工業大廈之一，設有2部載客及4部載貨電梯，該4部載貨電梯附有40呎貨台及貨櫃，切合用家的貨運需要。科技中心毗鄰嘉力工業中心、南豐紗廠、TCL工業中心、華偉工業大廈、荃運工業中心等，工商氛圍十分明顯。交通配套方面，物業附近有蓋天橋連接愉景新城購物商場，同時亦可以步行至港鐵荃灣站及荃灣站公共運輸交匯處，方便來往香港各區。

## 投資理財

# 廣東湧現「七十劍客」底氣來自哪裏？



今年全國兩會期間，優必選、匯川技術、越疆機器人、拓斯達、華數機器人、巨輪智能、美的庫卡等「機器人七劍客」屢次刷屏，引發市場廣泛關注。對此，有全國人大代表更表示，廣東的機器人產業是全國最好的機器人產業。不止是機器人「七劍客」，未來兩三年可能會湧現出「七十劍客」。在筆者看來，廣東智能機器人產業的崛起並非偶然，而是長期積累和多重因素疊加的結果。其擁有的以下四大方面的「底氣」，或是構成支撐其未來發展的重要基石。



宋清輝 經濟學家

第一，雄厚的智能工業機器產業基礎與廣闊的應用市場是廣東的最顯著優勢。智能工業機器人是整個機器產業的重要基石，而廣東經過多年發展，已構建起一條完整產業鏈，涵蓋從上游的研發設計、核心零部件生產，到中游的本體製造，再到下游的系統集成和應用服務等各個環節。這種全產業鏈布局，不僅降低了生產成本，提高了協同效率，也為技術創新提供了土壤。更重要的是，廣東作為製造業大省，擁有龐大的工廠和生產線，對工業機器人的需求量大，這為本地機

器人企業提供了廣闊的應用場景和持續發展動力。

第二，強勁的經濟實力與製造業轉型升級的內生動力形成了驅動廣東智能機器產業發展的合力。經濟實力是科技創新的重要保障，而廣東作為中國經濟總量最大的省份，其雄厚的經濟基礎為企業投入巨額研發資金提供了可能。隨着勞動力成本的上升和產業升級的迫切需求，廣東的傳統製造業面臨着轉型升級的關鍵時期。智能機器人作為提升生產效率、降低成本、實現柔性製造的重要工具，自然成為眾多廣東企業的首選。

第三，開放包容的創新文化和營商環境，以及豐富的高校院所資源，為廣東智能機器產業發展提供了堅實的支撐。作為改革開放的前沿陣地，廣東一直以其開放包容和務實的作風吸引

着全球的人才和資本。這種開放包容的文化，為創新思維的碰撞和新技術的落地提供了良好的環境。同時，廣東擁有眾多知名高校和科研院所，這些機構不僅培養了大量高素質的專業人才，也承擔着重要的科研任務，為智能機器產業的發展提供了源源不斷的人才和技術支持。

第四，廣東省政府的高度重視和大力支持，或是廣東智能機器產業未來湧現更多「劍客」的最大底氣所在。筆者認為，當地政府的戰略規劃和政策扶持對於新興產業的發展至關重要。關注到，廣東省政府將智能機器產業列為戰略性新興產業重點培育，並設立了機器人產業發展專項資金，這無疑為企業降低了創新成本，激發了創新活力。這種頂層設計和真金白銀的投入，為廣東智能機器產業的快速發展提供了強有力的保障。

## 核心技術仍要繼續攻關

但是，在看到機遇和優勢的同時，我們也應保持清醒的頭腦，正視廣東和深圳在智能機器產業發展中面臨的一系列挑戰。其中，核心技術自主可控的壓力依然存在，特別是在一些關鍵核心零部件和底層算法方面，廣東和深圳機器產業仍然存在對外依賴的情況。未來需要持續加大研發投入，攻克「卡脖子」技術，以進一步提升產業鏈的自主可控水平。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

# 聯儲局放鴿 安撫市場情緒

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君群

市場對關稅或會令通脹失控的擔憂，令美股上周五出現較好的反彈。

## 美債表現短期或跑贏美股

筆者認為，雖特朗普關稅會持續帶來經濟的不確定性，但聯儲局仍有充分減息的空間來應對，美債資產承接經濟放緩的背景，有望繼續表現強勢。至於美股，近一個月回吐了8%，尤其是科技股因估值偏高明顯受壓，筆者認為本輪屬於股市的健康調整。調整後標普500指數目前的估值水平已相對較為合理，待4月初美國出台新的對等關稅明朗化後，會令投資者對經濟整體影響作出較好的判斷，避險情緒屆時有望下降。加上未來幾個月美國政府會推進削減企業稅和

放寬金融業監管等計劃，筆者相信美股未來仍不乏催化劑，投資部署上，應注重企業未來派息增長的能力及防守性，不僅是偏向科技板塊。筆者對美國大型銀行股前景看高一線，分析員預測美國大型銀行股未來三年派息將保持6%-8%增長，且有力量大舉回購股份。

此外，留意「美股七雄」的美國七大市值科技股盈利將顯著放緩，由去年盈利按年錄得超過三成增長或降至今年約低於兩成增長。但較傳統行業如健康護理及工業板塊，分析員預測2025年盈利增長分別由去年的4.5%及負3.7%，大幅回升至增長18.4%及12.1%，相信今年美股的表現將更為板塊均勻，不再只是偏重AI概念。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

# 美元暫回穩 黃金呈技術調整

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美國聯邦儲備理事會(FED)上週三維持利率不變，下調了今年的經濟增長預期，並上調通脹預期。聯儲局主席鮑威爾表示他們不會急於採取行動，當前的政策立場能較好地應對風險和不確定性。聯儲局決策者預計今年年底之前將降息兩次，每次25個基點，與去年12月的預測一致。美元在美聯儲議息會後穩步上揚，美元指數回返至104水平附近，過去兩周處於橫盤築底狀態，美元指數守穩住103關口，上週二低位103.19。之前由於擔心特朗普激進的關

稅政策可能引發更廣泛的經濟放緩，美元一直處於弱勢，美元指數1月中旬曾觸及兩年多的高點110.17。估計隨着許多壞消息已被消化，並且最近亦沒有進一步加劇市場對經濟憂慮的數據，甚至美聯儲也未有急於加快減息步伐，這使得美元得以喘穩。

## 金價中線關鍵位看2916美元

倫敦黃金在上週四早盤再創歷史高位至3,057.21美元，但之後回落，估計獲利平倉盤及美元反彈促成了這一段調整，金價上週五一度稍微跌破3,000美元關口，但之後縮減跌幅至3,023美元水平，整周計算仍錄得連續第三周上揚。

對美國關稅政策的不確定性、美國經濟前景的憂慮以至各國的寬鬆貨幣政策路徑，仍然是看漲黃金中期走勢的關鍵因素。不過，從技術面來看，金價在不足兩周錄得約177美元或逾6%的漲幅；再者，經過上週四金價自高位回落，RSI及隨機指數均已自超買區域呈初步回落，還有美元剛見起步反撲，預料短線金價或會有較大的回吐壓力。黃金比率計算，23.6%及38.2%的回吐幅度在3,015及2,989美元，50%及61.8%的幅度在2,968及2,946美元。另外，上升趨向線目前位置2,916美元，料為中線走勢的關鍵參考。至於上方阻力預估在3,050美元。倘若以2,956回落至2,832的124美元幅度計算，潛在伸展目標可至3,080美元，之後目標估計將指向3,100及3,120美元。

# 美減息預期重燃 金銀基金可吼

## 基金投資



光大證券國際產品開發及零售部

受到美國總統特朗普關稅戰引發的不確定性，市場避險情緒上升，金價呈跳躍式飆升並首次突破每盎司3,000美元大關，然而早前備受市場追捧的美股和比特幣價格卻反覆向下，其中納斯達克綜合指數自2023年12月初從高位回落13%，而金價卻在同時期上揚了10%，反映市場仍偏好避險資產。

由於美國經濟增長擔憂引發避險需求，黃金價格在每盎司2,900至3,000美元見支持。美國財長貝森特表示，無法保證美國經濟將來一定不會陷入衰退。上周美國股市持續下滑，是因為市場認為特朗普關稅政策，將會使美國經濟一年內陷入衰退。美國經濟數據亦表現參差，美國2月生產物價指數(PPI)表現低於市場預期，按月無升跌，低於預期的升0.3%，前值上調至0.6%；以年計升3.2%，低於預期的3.3%。不過，美國上周首次申領失業救濟金人數由前周的22.2萬，回落至22萬，低於預期的22.1萬。截至3月1日當周，連續申領失業救濟金人數跌至187萬，低於預期的188.8萬及上周的189.7萬。

## 黃金後市仍可看俏

而且，美國最新的消費者物價指數(CPI)通脹數據放緩，為減息提供了有利條件。現時美聯儲3月議息會議中維持利率不變，但投資者如今預期今年減息3次的可能性很高，最有可能從6月開始。經濟學家則普遍預估減息兩次。市場對美國的減息預期升溫，將有利金價走勢見支持。上周，以色列與巴勒斯坦武裝組織哈馬斯的衝突再度升溫，在加沙第二輪停火談判膠着之際，以色列軍方發動空襲，刺激金價再創新高至每盎司3,020美元，有利黃金後市走勢。

黃金已到達我們2025年上半年目標價每盎司2,877美元，上週期金曾升穿每盎司3,000美元水平，我們對黃金後市中線走勢繼續保持樂觀，下一個目標將為每盎司3,062美元。有興趣買入黃金的投資者，可留意木星黃金白銀基金，基金主要投資於從事與黃金和白銀相關業務的公司的股票證券組合。基金專注於一級管轄區的中型礦業公司及開發資產，並配置實物金銀。

## 申請酒牌續期公告 伯爵冰室

現特通告：楊萬里其地址為九龍官塘駿業街48號新榮大樓地下A舖，現向酒牌局申請位於九龍官塘駿業街48號新榮大樓地下A舖伯爵冰室的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月24日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE EARL'S CAFE  
Notice is hereby given that YEUNG, MAN LI of SHOP A, G/F, SUN WING BUILDING, 48 TSUN YIP STREET, KWUN TONG, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of EARL'S CAFE situated at SHOP A, G/F, SUN WING BUILDING, 48 TSUN YIP STREET, KWUN TONG, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24th March 2025

舉行債權人的會議通告  
香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
破產案臨時命令申請案件2025年第82宗  
(個人自願債務安排)  
關於：羅達敏  
根據2025年3月10日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2025年4月7日上午11時正在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室算數會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議，特此通知。  
與會議有關文件副本，即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。  
日期：2025年3月24日  
代名人 吳欣澤

舉行債權人的會議通告  
香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
破產案臨時命令申請案件2025年第81宗  
(個人自願債務安排)  
關於：盧俊豪  
根據2025年3月10日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2025年4月7日上午10時正在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室算數會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議，特此通知。  
與會議有關文件副本，即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。  
日期：2025年3月24日  
代名人 吳欣澤