

市面頻現減價個案 擎天半島高層戶樓價重回三年前

業主腳軟 二手成交回升

新冠肺炎疫情持續惡化，部分業主願意減價求售，令二手成交增加。地產代理統計，過去周末兩天(2月8日至9日)二手成交5至8宗，較上周末明顯上升。與此同時，減價個案也頻現，如昨日美孚新邨便錄得一宗減價100萬元成交，減幅達12.5%；九龍站擎天半島一個單位以低市價一成成交，重回三年前水平。

■香港文匯報記者 顏倫樂

藍籌屋苑成交拾級而下。繼日前紅磡黃埔花園錄得一宗成交約170萬元後，昨日荔枝角美孚新邨亦錄得一宗大幅減價成交。中原馮健平指，美孚新邨7期萬事達廣場1號低層D室，實用面積521方呎，兩房間隔，原業主上月開價800萬元。受疫情影響，逐步擴大議價空間，最終獲區內上車客以700萬元承接，折合實用呎價13,436元。據悉，原業主於2006年11月以208萬元買入單位。

另外，有消息指，九龍站擎天半島6座高層H室，面積757方呎，最近以1,950萬元成交，平均呎價約25,760元，低市價約一成，造價重回三年前水平。

天晉3B期高層戶累減6成

中原地產十大屋苑過去周末兩天錄得7宗成交，較前一週多4宗或133%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受新冠肺炎疫情影響，睇樓活動大減，但本港經濟底子好，如低息環境及人行降準等均有利置業，加上業主願意減價，令十大屋苑成交量止跌回升。

將軍澳天晉3B期亦錄得一宗減價成交，消息指，屋苑1B座高層A室，2018年2月叫價曾高達4,800萬元，受市況轉差影響不斷減價後，去年9月叫價已調整至2,600萬元，今年初再下調至2,450萬元，最近終於以2,025萬元成交，按單位面積1,118方呎計算，平均呎價約18,113元，較2年前叫價減六成。



■本港新冠肺炎持續擴散，令樓市前景蒙上陰霾，部分業主願意明顯減價吸引買家，刺激二手成交增加。

而有住戶確診新冠肺炎的馬鞍山天寶樓價亦受拖累。消息指，屋苑1B座中層D室，實用面積736方呎，3房間隔，原業主去年12月叫價1,045萬元放售，現減至948萬元售出，減價97萬元或9%，實用呎價12,880元，與兩年前同類單位成交價相若。

豪景花園造價半年低逾一成

中原譚榮輝表示，深井豪景花園3座低層D室，實用面積561方呎，三房間隔，最初開價690萬元，後降價75萬元，以615萬元獲外區上車客承接，實用呎價10,963元。據了解，對上一宗同類型單位3座中層D室，去年8月以698萬元易手，實用呎價12,442元，反映屋苑該類型單位半年間造價相差約12%。

減價成交推動下，其他代理十大屋苑成交量亦錄得上升。美聯統計十大藍籌屋苑錄得8宗買賣成交，雖連續4個周末錄得單位數，但相較之前周末增加1倍。利嘉閣十大屋苑錄得8宗成交，香港置業十大屋苑錄得5宗成交，兩間代理行於再之前周末同樣錄得「零成交」，換言之剛過去周末交投表現大幅改善。

十大屋苑周末成交量

代理行	成交量	按周升跌幅
中原地產	7宗	↑133%
美聯物業	8宗	↑100%
利嘉閣	8宗	-(前周0成交)
香港置業	5宗	-(前周0成交)

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，疫情及經濟不明朗等因素影響下，個別準買家入市步伐放緩，但新盤仍然錄得承接，個別二手減價盤亦不乏成交，可見市場仍見一定剛性需求。不過，二手後市走勢仍受制於疫情及經濟環境，相信樓價有下調壓力。

疫情憂慮加重 港股或下試一萬七

後市料進入一波調整 港股或下試一萬七

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國聯儲局警告新冠肺炎疫情或對全球經濟前景帶來新風險，令市場憂慮升溫，道指4連升「斷纜」，上周五跌1%，拖累港股預託證券(ADR)近全線跌，預計今日大市會低開340點，測試27,000點支持力。本港疫情持續擴散，有感染者與親友聚會打邊爐後致使家庭內出現爆發，或會進一步打擊本港的旅遊、酒店、餐飲及收租股，預計恒指本周或以調整為主。

羅才證券研究部總監植耀輝表示，目前疫情有很大的不確定性，一方面傳出治療新冠肺炎的藥物取得突破，並要求所有內地入境香港的人士強制隔離檢疫14天。但同時，本港亦出現本地爆發跡象，又有確診病人被感染後沒出現病徵，恐怕會令投資者轉趨審慎。

後市料進入一波調整

他表示，大市仍有較大機會反覆回落。他預期，大市於27,400點的阻力相當大，料後市會進入一波調整，短期支持位暫為26,300點水平。值得注意的是，南下資金仍然積極，部分板塊仍繼續有炒作。但植耀輝提醒，當中，醫藥股的短期升幅實在太大，所以現時入市需嚴密控碼。

至於上周建議股民「撈底」的訊匯證券行政總裁沈振盈則指出，港股今個反彈浪已由低位最多累升逾1,400點，再升空間已不大。他不建議大家建淡倉，但若股份已獲利潤，應趁機減磅。

待調整後再「撈底」

沈振盈又建議，若今周大市很大機會回吐，股民可待調整後再「撈底」。對於今次調整，他預期恒指

或會下試26,500點水平。他繼續看好5G概念股，首選京信(2342)，但中芯(0981)累升已多，值博率已不高，故不建議追入。若瑞聲(2018)回調至56元水平，則可考慮低吸。

肺炎疫情除了對股市有影響外，對實體經濟的打擊會陸續浮現。渣打報告上周發表報告，指中國內地肺炎疫情是全球經濟的「黑天鵝」，由於目前中國對全球經濟增長的貢獻達到三分之一，遠高於2003年沙士前時期，預計疫情對經濟增速影響較沙士大。

中長線買科技股

康證投資研究部董事李聲揚相信，銀行股肯定會受影響，料反彈的空間不大，反而航空股及零售股估值已甚低廉，短炒較有值博率。但中長線投資，仍然建議集中科技股，例如騰訊(0700)及阿里巴巴(9988)等，因有關股份受疫情影響輕微甚至有利。

此外，由於外出食飯會面對一定風險，相信外賣餐飲業的業績會向好，故同樣看好美團(3690)。

申萬宏源投資顧問部主管麥嘉嘉認為，資金短期仍看好在線醫療諮詢與教育，以及電商外賣等板塊。至於展望首季，她料內地會加強壓低企業的信貸成本，相信人行會再下調利率及「降準」，反映低息環境仍是今年投資主題。

港股ADR上周五表現

股份	收報(港元)	較港股(%)
匯控(0005)	57.92	+0.21
中移動(0941)	66.65	-0.97
中海油(0883)	12.12	-1.18
中石化(0386)	4.16	-1.09
聯通(0762)	6.82	-1.34
國壽(2628)	19.22	-1.81
中石油(0857)	3.44	-1.61
騰訊(0700)	396.38	-1.50
友邦(1299)	79.41	-0.98
建行(0939)	6.24	-1.29

The Richmond 次輪沽清 部署提價加推



■韓家輝指The Richmond項目銷情理想，將部署短期內加價加推應市。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)新冠肺炎疫情肆虐下，大型新盤未敢貿然推售，過去兩日新盤成交低迷。綜合市場資

訊，過去兩日一手盤售出23伙，但有16宗來自西半山羅便臣道The Richmond，其他新盤貨尾交投疏落。

恒地旗下西半山羅便臣道The Richmond於上周六發售次批15伙，項目目前雖然只收到30票，但最終全數沽清，投資客約佔一半，有本地大手客斥資2,014.7萬元購入20樓A及22樓D單位合共2伙作投資用。

項目昨日再沽出26樓A室，實用面積468方呎，屬2房間隔單位，成交價1,663.212萬元，實呎35,539元，創項目新高紀錄。連同周六銷情，該盤至今已售45伙，佔項目總單位數量90伙的一半，包括15伙開放式、29伙1房

戶、1個兩房戶，套現逾3.7億元；當中15名買家採用建築期付款，佔比例為34%。

擴闊買家距離防疫

恒地物業代理有限公司營業(二)部總經理韓家輝表示，項目銷情理想，將部署短期內加價加推應市，第三輪銷售安排容後公佈。他續指，第二輪銷售當中，港島買家佔約6成，九龍及新界買家分別佔約2成，當中不乏大手買家購入2伙作投資用途。

為了防疫，恒地特別加強The Richmond售樓處清潔消毒及向員工提供口罩。發展商亦特意指將是次銷售的座位分隔，擴闊不同組別買家之間的空間距離；雖然目前只有30票，發展商刻意分了4個時段安排揀樓，每個時段只可有6至7組客人入場，另限制經紀入場人數，減少人流聚集，各人入場前亦要量度體溫。

拆解樓市小陽春

的佣金與成交量掛鈎。所以，有三個小陽春出現，三個小陽春中，發展商的小陽春是一個部署性的

小陽春，香港方面的地產商會處心積慮做一個小陽春出來。小陽春多數是在第一季，如果不是都不叫小陽春，去到第二季已經是夏天了。

第一季的上一季，即去年的第四季，香港的地產商就會不賣樓，而且叫價高得不合理。筆者也會通知物業代理和客人講，不用心急買樓，因為過了農曆新年及春節後，地產商就會推盤。

最壞時候或買到最好東西

2020年了，今年應不應該買樓呢，這麼看，話分兩頭。當然有人說現在有疫情，疫情不知道什麼時候能搞定，當大家蜂擁去搶的時候，樓價不但是貴，而且買不到好東西的，買不到好的樓盤。

到今天有疫情了，大家覺得很擔心，那可以慢慢去看，這個樓市有沒有值得考慮的因素，或者值不值得買。你可能會碰到一些不錯的單位，最壞的時候

可能會買到最好的東西，所以你一定要做好準備。

除非十分需要錢 不要賣樓

筆者又建議，如果不是非常需要錢，就不要賣樓了，因為你會好「傷心」，將層樓拿出去賣，地產代理就會和你說：「哎呀這層樓不夠高，只有8樓或者12樓。」繼續放盤放了半個月，代理又再說看都沒人看啊。所以你如果手上是不太好的物業，不如現在不要賣，如果說有一些比較好的物業，但自己需要錢用，都要有心理準備，一定會被人減價。

當你賣的時候，應趁市況最癱的時候去賣樓，那就會最賺。

■紀惠集團行政總裁 湯文亮



收看精彩訪問

恒指上周累升逾千點 企穩27400



港股靜待新冠肺炎疫情度過高峰期

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君麒



新冠肺炎疫情持續，港股出現大幅調整，恒生指數自去年底前高位29,000點回落並於今年1月底曾跌至26,000點附近，再回到去年12月份港股升浪的起點。惟A股市場復市後，中央不斷推出穩經濟措施，兩地股市皆受到一定支持，港股亦因而穩定下來。

這次新冠肺炎疫情或為港股帶來短暫負面影響，現時在疫情未確定是否已過高峰期，故港股仍然受不明朗因素影響，上升空間因而受到限制，但相信如疫情有所消退，港股有機會出現快速反彈。技術上恒指有多個前浪底作為支持，分別為12月升浪起點(26,000點)以及去年全年低位(約25,000點)，向上則以27,300點至27,700點上方裂口為技術阻力。我們認為恒生指數短期內遇到阻力後或會進入整固。

旅遊航空股受較大打擊

由於消費者憂慮疫情持續，預計旅遊股、航空股將會受到較大打擊；減少外

出用膳和購物，亦會影響餐飲股，運動服裝股及擁有實體店的零售股。近期訪澳旅客人數大減，加上澳門特區政府宣佈暫時關閉賭場最少半個月，我們認為博彩股短期表現亦將較為波動。

公用股具防守性 影響較小

大市調整後，有不少板塊估值變得相對吸引，尤其是基本面較不受影響的股份，如公用股業務現金流強勁且具防守性；香港大型地產股則受惠本年度將有多個新盤推出加上本身財務相當穩健；內險股賠償金額可控，疫情對此影響或屬短暫，本輪大跌後股價具迅速反彈條件；四大內銀股撥備充足有助盈利表現穩定且目前息率接近6%，估值受支持；科網股受惠於網絡流量不斷上升，如網購、手遊、視頻、社交媒體，唯需留意此板塊估值並不便宜。

醫藥股則受中央鼓勵加快新藥研發，且內地可能放寬醫藥行業限制，今年仍然成為焦點。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)