

# 財案後新盤旺銷 兩日沽155伙

財政預算案後首個周末，樓市保持暢旺，會德豐地產旗下啟德 GRANDE MONACO 於剛過去的周六發售 88 伙，即晚沽出 82 伙，另以招標形式沽出 7 伙，單日共沽出 89 伙，套現近 12 億元。見銷情理想，即刻加推 38 伙應市，提價約 4.6%，本周三展開次輪銷售，涉 68 伙。剛過去的周末其餘新盤亦錄得多宗成交，除 GRANDE MONACO 的 89 伙外，市場兩日還沽出約 66 宗一手成交，兩日合共沽出約 155 伙單位。

●香港文匯報記者 周曉菁



●黃光耀(中)稱最快本周三進行次輪銷售。香港文匯報記者攝

會德豐地產常務董事黃光耀昨於記者會指，集團周六晚加推 3 號價單，實用面積由 446 至 961 方呎，戶型由兩房涵蓋至四房一套連工作間，單位售價由 1,443 萬至 3,050.6 萬元，呎價介乎 28,996 至 33,421 元。維持最高折扣 20.5%，單位折實售價為 1,148 萬至 2,425 萬元，折實呎價 23,052 至 26,571 元，整批折實平均呎價約 24,897 元，較首張價單約 2.38 萬元，提價約 4.6%。

他透露，最快本周三進行次輪銷

售，涉及 68 伙單位，另有 12 伙單位將於同日招標推售。連同招標單位，GRANDE MONACO 首輪沽出 89 伙，佔可發售單位約 93%，套現約 12 億元。

## GRANDE MONACO 加價 4.6%

第 3 號價單預計可套現約 7.3 億元，折實約 5.8 億元。他頗有信心稱，踏入 2021 年，集團已售出 470 伙單位，套現 72 億元，第一季度集團銷售額有望達到 100 億元。同屬會德豐地產旗下日出康城

MALIBU，昨重推 1 伙 2.5 房及 1 伙 3 房單位，獲 27 組買家到場登記，並極速售出，共套現 2,113 萬元。2.5 房單位實用面積 595 平方呎，套現 995 萬元，呎價 16,723 元；3 房單位實用面積 663 平方呎，套現 1,118 萬元，呎價 16,863 元。

MALIBU 至今共售出 1,593 伙單位，佔可售單位 1,600 伙 99.5%，共套現逾 149 億元。

其餘新盤亦銷情暢旺，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，青衣明翹匯周末再沽 2 伙，一周內合共

售出 4 伙 3 房 1 套單位，套現逾 4,000 萬元，銷情熾熱。項目預計於明年第一季交樓，加上區內大單位供應短缺，備受換樓客追捧。

## SEA TO SKY 新貨暫收 500 票

此外，長實與港鐵合作日出康城 SEA TO SKY 加推的 7 號價單於周六起接受登記，截至昨晚 6 時，市傳暫收 500 票，以 103 個單位計，超額認購近 4 倍。

新一張價單加價約 2%，折實平均呎價約 1.8 萬元。

# 筍盤消化 十大屋苑成交回調

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 二手成交於新春出現小陽春後，上周末略現回調。四大代理的成交數據顯示，十大屋苑於剛過去的周末(2月27日和28日)，成交量分別錄得 12 至 24 宗，按周下跌約三成至四成。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，2 月份樓市氣氛維持暢旺，撇除節日因素等效應影響，各區睇樓活動保持活躍，隨着疫苗陸續廣泛接種，加上全新盤源接上，相信將刺激購買力釋放，準買家入市意慾更強，一二手盤旺，3 月將現「樓市大陽春」。

## 市場等補貨 二手盤源緊俏

據美聯物業分行統計，2 月份最後周末 10 大藍籌屋苑共錄得約 24 宗買賣成交，按周減少 35.1%，惟仍企穩雙位數的活躍水平，創 6 周末次高。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，2 月份樓市氣氛維持暢旺，撇除節日因素等效應影響，各區睇樓活動保持活躍，10 大屋苑承接力不俗。早前大量平盤陸續消化，二手盤源漸缺，新一批單位有待補充，加上個別業主態度轉強，導致周末日交投略見減慢。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，早前市場暢旺，消化了不少盤源，加上股票市場在過去一周出現波動，以及新盤銷情理想，均搶去二手市場焦點，拖慢交投，導致成交量回落。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末日十大指標屋苑累計錄得 21 宗二手買賣個案，較前一個周末(2月20日至2月21日)的 34 宗，按周下跌 13 宗或 38%。

## 中原成交節後創近 6 周次高

中原地產十大屋苑則錄得 21 宗成交，成交量創近 6 周次高，按周跌 43.2%，3 個屋苑錄得零成交，分別為太古城、麗港城及映灣園。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，10 大屋苑周末日錄得超過 20 宗成交，成交量於農曆新年後逐步恢復正常水平。疫苗接種計劃開始，經濟活動將重回正軌，買家對後市感樂觀，入市意慾強，睇樓後往往短時間內決定入市。隨着盤源大量消化，業主收窄議價空間，成交量較上周有所回落。

## 疫苗利好 買家入市趨果斷

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽則認為，最新公布的財政預算案未有對樓市辣招作出調整，房策及土地政策方面主要著墨於長期房屋供應，短期供應料難大增，求過於供情況將持續，對樓價有支持；同時，發展商趁市旺積極推盤，昨日啟德新盤銷情理想，預計 3 月市場將有不少市區全新盤陸續登場，刺激市場氣氛升溫，但不少二手減價盤早前已被消化，現時二手業主叫價較進取，導致部分購買力流向開價吸引的一手市場。根據香港置業旗下分行截至昨日下午 3 時統計，港九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日合共錄 12 宗成交，並維持雙位數，與前一個周末 18 宗成交比較減少約 33%。

# 港人不吃不喝 20 年才能置業？

**按揭熱線**

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

最近有機構發表最新一份調查報告，顯示香港連續 11 年蟬聯全球最難負擔房地產市場，房地產價格中位數對香港家庭入息中位數比率達 20.7 倍。本港樓價一直高企，是否代表港人要不吃不喝 20.7 年才能置業？事實上，置業人士其中最大煩惱的首期問題，近年亦因政府放寬按揭樓價上限門檻，使更多有能力人士較易上車。

自 2019 年 10 月，政府宣布為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價

上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限 400 萬元增至 800 萬元；承造最高八成按揭貸款由樓價上限 600 萬元增至 1,000 萬元。以一個 700 萬元的單位為例，在新按揭計劃推出之前，最多只可承造六成按揭，首期為 280 萬元。新按揭推出之後，最多可承造九成按揭，首期只需 70 萬元，兩者相差 210 萬元，大大減低上車門檻。相信如兩口子努力儲蓄，數年內上車是有可能的。

## 新按揭保障上車門檻

在新按揭計劃的協助以及樓市剛性需求下，不少有穩定供款能力但一直欠缺足夠首期的人士，紛紛透過承造高成數按揭入市以圓置業

夢。至新按揭推出至今，選用按揭保險計劃的按揭貸款比例出現顯著突破。

根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證券有限公司最新資料顯示，2020 年全年新批出貸款宗數及金額分別錄得 45,751 宗及 2,469.47 億元，按年急升逾 1.2 倍及 1.8 倍；全年新取用貸款宗數及金額則分別錄得 18,555 宗及 983.2 億元，按年急升逾 1.2 倍及近 2 倍。

踏入 2021 年，相關趨勢仍未停止。今年一月份新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額對比去年同期急增近七成及八成。此外，新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額對比去年同期亦增加逾三成半及近五成。

按年同期比，新批出及新取用按揭保險計劃貸款的宗數及金額均創該行有記錄以來新高。

## 疫情放緩利好樓市

本港樓價一直高企，一般置業人士均透過借貸，以槓桿方式入市，高成數按揭的需求亦應運而生。自新按揭推出後，使用按揭保險計劃購買二手物業的佔比一直超過八成或以上，相信當中包括不少受惠於新按揭計劃的換樓人士。

本港疫情開始趨緩，限聚令進一步放寬，疫苗亦開始接受登記接種。如疫情持續受控，相信本港經濟及樓市亦會加快回穩，屆時選用高成數按揭的宗數亦可望繼續上升。

## 投資理財

# 節後走勢波動 市場聚焦 A 股市場風格



宋清輝 著名經濟學家

A 股辛丑牛年的開局未能全面開門紅，股指高開卻沒有持續高走，整體行情跌宕起伏，前期強勢股基本陷入過節狀態不能自拔，大部分弱勢股貌似止住頹勢。

節後短短的幾個交易日裏，A 股市場似乎沒有多少邏輯可言。只有一小部分表現得很有邏輯，例如爆款電影《你好，李煥英》推動北京文化午年開門一字漲停，第二交易日上漲 7.36%，延續了爆款電影成為相關公司股價大幅上漲的慣例；有些邏輯則需要深思，例如內地春節假期各類白酒熱銷，節後兩個交易日則有不少白酒如貴州茅台酒股價在兩個交易日後低於節前收盤價。這兩種不同的表現，是對業績的認可，還是另有擔憂？還需要進一步觀察。

## 風格轉變或屬短暫

多方面來看，有些類型的風格轉換很明顯，前期行情氣貫長虹的高價股多數忽然洩氣，節後的兩個交易日裏，A 股股價排名前十的個股全部收跌，節前股價超過 100 元的 156 隻個股中有 118 隻節後兩個交易日累計收跌；節前股價低於 10 元的 2,135 隻個股中，共有 2,087 隻節後兩個交易日累計上漲。這種翻轉或意味着，一部分知足和有顧慮的資金對持有的前期漲幅過猛的高價股進行部分變現，一部分尋找窪地的資金將目光轉向了低價股。從高價股的扎堆走高，到

低價股的全面開花，這種明顯的轉變還不能稱為趨勢，僅節後兩個交易日裏的變化，市場出現短暫的風格轉變很正常，高價股高後回落作調整，低價股下後反彈進行估值修復，畢竟節後僅兩個交易日的行情並不能說明什麼。市場依舊會按照以往的觀點，認為股市長期處於強者恆強的狀態。

## 高價股料重現強勢

強勢股持續強勢，即便中間會出現波折；弱勢股大部分時間不會有太多亮眼表現，更多的會隨着大盤來回震盪，展現弱勢、跑不贏的個性。就目前市場情況來看，扎堆強勢上市公司的基金還有進一步推動高價股上漲的可能，考慮到當前資本市場並沒有系統性風險，高價股的強勢將會在後期重新顯現出來，當期出現黑天鵝事件的除外。之所以這麼說，是因為強弱勢股個性難以輕易被調換，市場整體疲軟時，強勢股平穩向上、弱勢股震盪低迷；市場整體向好時，強勢股不斷突破、弱勢股跟風向上；只有短期節奏調整時，強勢股和弱勢股才會出現持續時間不長的強弱轉換。(作者為著名經濟學家，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出)

## 金價探底 後市續承壓

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美聯儲主席鮑威爾上週三的作證打消了通脹上升可能導致縮減貨幣刺激措施的擔憂，他稱聯儲在經濟明顯好轉之前不會改變政策。鮑威爾發表安撫言論後，市場冒險意願全線上揚，並一度打壓美元走勢，美元指數一度跌至 1 月初以來最低，兌澳元和加元降至三年低位，上週後半段才開始在美債收益率提振下回升，同時，非美貨幣挫跌，多種金屬亦見顯著回挫。

倫敦黃金走勢，在 2 月 19 日險守着 1,760 美元後，雖然一度出現反彈，但最終於上週五見失守，並延伸一輪急挫，低見至 1,716.85 美元的八個月低位。自去年 3 月低位 1,450 至 8 月高位

### 金匯出擊

2,072.50 的累計漲幅計算，50% 的調整幅為 1,760 美元，正好是去年 10 月底及前一周守穩的位置，故如今破位後，已有着延伸走低訊號；另外，圖表亦見 RSI 及隨機指數亦處下行，示着金價的下跌傾向。若調整幅度擴展至 61.8% 將為 1,688 美元。當前較近支持先可留意 1,700 美元關口，較大支持參考去年 6 月低位 1,670 美元。阻力位預估在 1,736 及 1,760，關鍵阻力回看 250 天平均線 1,821 美元，金價上週正是未能突破此指標之後而掉頭回挫。倫敦白銀方面，圖表見 MACD 指標剛在上周破訊號線，而價格正測試延伸自 1 月的上升趨向線支持位於 26.45 美元，若本周明確向下脫離此區，料銀價將再陷弱勢。

## 本周數據公布時間及預測(3月1日-3月5日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
1	德國	3:00 PM	二月份消費物價指數#	-	+1.0%
			第四季批發銷售#	-	-1.1%
美國	10:00 PM	二月份供應管理學會製造業指數	58.8	58.7	
		一月份建築開支	+0.6%	+1.0%	
2	歐盟	6:00 PM	二月份歐元區通脹物價指數#	-	+0.9%
			德國	3:00 PM	一月份零售銷售#
3	澳洲	9:30 AM	二月份澳洲通脹物價指數#	-	+4.4%
			一月份失業率	-	-4.4%
4	澳洲	9:30 AM	二月份澳洲生產物價指數#	-	-3.8%
			二月份供應管理學會服務業指數	58.6	58.7
5	美國	8:30 PM	一月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	-	67.85 億
			一月份歐元區失業率	-	8.3%
美國	8:30 PM	10:00 PM	一月份歐元區零售額#	-	+0.6%
			截至前周六首次申請失業救濟人數	72.5 萬	73.0 萬
美國	8:30 PM	10:00 PM	第四季非農業生產力	-4.8%	-4.8%
			一月份工廠訂單	+2.0%	+1.1%
美國	8:30 PM	10:00 PM	二月份失業率	6.3%	6.3%
			二月份非農業就業人數	+20.0 萬	+4.9 萬
			一月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	67.5 億	66.6 億

註:# 代表增長年率

**有關規劃許可申請的通知**

現特通知沙嶺蓮麻坑路丈量約份第 86 約地段第 129 號、丈量約份第 90 約地段第 607 號、608 號、609 號、610 號 B 分段餘段、613 號、627 號、632 號 A 分段餘段、633 號 A 分段餘段、635 號 A 分段、635 號 B 分段、635 號 C 分段、635 號 D 分段、637 號、638 號及 642 號 A 分段餘段的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第 16 條，申請規劃許可，於沙嶺蓮麻坑路丈量約份第 86 約地段第 129 號(部份)、丈量約份第 90 約地段第 607 號、608 號、609 號、610 號 B 分段餘段(部份)、613 號(部份)、627 號(部份)、632 號 A 分段餘段、633 號 A 分段餘段(部份)、635 號 A 分段、635 號 B 分段、635 號 C 分段、635 號 D 分段、637 號、638 號(部份)、642 號 A 分段餘段(部份)及毗連政府土地，擬議臨時鄉郊工場(木園/鋸木廠)，為期 3 年。

港九木行商會有限公司  
二零二一年三月一日

**申請酒牌續期公告**  
大呷台灣

現特通告：陳澤濤其地址為新界元朗八鄉長莆村 50 號地下，現向酒牌局申請位於香港中環威靈頓街 112-114 號新威大廈地下 A 舖大呷台灣的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號路克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2021 年 3 月 1 日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE DA SHIA TAIWAN**

Notice is hereby given that Chan Chak To Raymond of G/F, No.50 Cheung Po Tsuen, Pat Heung, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Da Shia Taiwan situated at Shop A, Ground Floor, Sun Wise Mansion, Nos.112-114 Wellington Street, Central, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st March 2021

**申請新酒牌公告**  
B.O.T.H. By texas burger

現特通告：鄧偉文其地址為新界荃灣大埔街 4-30 號荃灣廣場第 3 層 337 號舖及舖前座位，現向酒牌局申請位於新界荃灣大埔街 4-30 號荃灣廣場第 3 層 337 號舖及舖前座位 B.O.T.H. By texas burger 的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。

日期：2021 年 3 月 1 日

**刊登廣告熱線**  
28739888 / 28739842

**有關規劃許可申請**

現特通知新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 386 號、第 387 號(部分)、第 390 號、第 397 號(部分)、第 432 號(部分)及毗連政府土地的所屬地段擁有人，本公司計劃根據城市規劃條例第 16 條，申請規劃許可，擬議填土以作准許的農業用途。

申請人  
城市育林苗圃公司  
(Urban Forestry Nursery Company)  
通知日期：二零二一年三月一日

**聘請 芽菜製造技術員多名**  
【空缺編號：23399】

- 工作時間 22:00-02:00 及 03:30-07:30
- 每天工作 8 小時，每周工作 6 天，不需輪班
- 小六程度，一年經驗，月薪 \$12390，元朗區工作
- 本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電 21506314 查詢 / 安排面試