

推地加碼太古城霖價20%

十大屋苑成交跌65% 半數交白卷

政府多管齊下調控樓市，上周公布加碼推地，導致「雙辣招」通過僅1周，十大屋苑買賣已瀉65%，有半數更零成交，為求甩貨，鯽魚涌太古城有3房單位減價逾百萬元，終以858萬元平賣，比1年前高位回落20%。將軍澳上蓋東港城亦失守，有2房單位以420萬元易手，屬去年11月以來最平。

大公報記者 林惠芳

據中原地产統計，十大屋苑於過去周末只有7宗成交，比「辣招」通過前的周末，急跌65%，當中半數屋苑更未「開單」，連「上車樂園」天水圍嘉湖山莊亦交白卷。

本月一手樓仍是交投焦點

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，「雙辣招」通過、加上財案已公布，市場大局已定，二手市場一度價跌量升，惟踏入3月，各區新盤接連推出爭客，發展商更提供多項優惠，搶去二手購買力，加上早前市場已消化部分減價盤，導致過去周末交投回落，他預期，本月交投焦點持續落於一手，要待向隅客回流，二手交投才會再度受惠。

二手捱打，繼豪宅掀起蝕讓潮後，有「樓市風向標」之稱的太古城，造價亦出現倒退。中原地产區域營業經理張光耀表示，太古城高安閣高層C室，實用701方呎，建築800方呎，去年6月以960萬元放盤，惟一直未獲承接，今年2月減價至920萬元也未賣出，見後市不妙，該單位剛大劈價62萬元以858萬元平沽，累計減價102萬元或10.6%，折合實呎12240元，建呎10725元。

翻查資料，高安閣低層C室，去年10月以905萬元易手，比上述高層戶造價還要貴5.4%。而恒星閣高層C室，實用718方呎，去年5月以1090萬元高價易手，如今同類造價大幅低出21%。

將軍澳二手造價回到去年

將軍澳二手造價亦返回去年水平。中原地产分行經理伍錦基表示，東港城6座低層B室，實用466方呎，建築599方呎，享西北山景，原業主於去年10月開價455萬元，輾轉劈價共34.2萬元，近日終以420.8萬元沽出，減幅7.5%，折合實呎僅9030元，建呎僅7025元，為去年11月以來同類型單位最平成交。

此外，中原地產高級分區聯席董事余社朝亦指，九龍塘又一居28座高層G室，實用522方呎，建築652方呎，放盤一星期勁減40萬元，以710萬元沽，實呎13602元。



過去2日新盤銷情		
樓盤	售出伙數	發展商
元朗爾巒	21	新地
深水埗薈悅	9	宏安
元朗濠柏	4	新世界
東涌昇薈	6	南豐
灣仔譚滙	2	信置、市建局
觀塘／觀月，樺峯	2	信置、市建局
天后DIVA	2	長實
馬鞍山迎海，星灣	1	恒地、新世界及培新
跑馬地雲暉大廈	1	南豐
深水埗The Avery	1	信置
紅磡昇御門	1	信置及新地等
大埔海鑽，天賦海灣	1	信置等
九龍塘逸瓏	1	信置
合共52伙		

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府長遠供應增加，意味樓價受壓，削弱業主議價能力，故準買家普遍對落價期望較高，惟市場不少筭盤已遭消化，近日不乏客人「驚睇不買」，與此同時，各區一手項目繼續積極推出，攤薄市場購買力，皆令二手交投反覆難升，二手樓價持續受壓。

▲鯽魚涌太古城有3房單位劈價逾百萬才告賣出

▼新地副董事總經理雷霆(左)稱，元朗爾巒首階段銷售已超標完成。旁為新地代理助理總經理陳漢麟



元朗爾巒微提價 周四推107伙

樓市踏入調整期，新盤銷情報捷也未敢瘋狂加價，新地（00016）劈價逾30%散貨的元朗爾巒，累售超過270伙，新近提價僅1至2.8%，本周四發售107伙。

各區新盤群起大送優惠散貨，刺激銷情報捷。其中，焦點所在的元朗爾巒，重推迄今累售逾270伙，套現20億元，發展商前晚加價，涉及62伙提價約1至2.8%，該盤同時新推78伙，定價459.3萬至2269.6萬元，呎價8821至17871元，本周四推107伙發售。

新地副董事總經理雷霆謂，爾巒首階段計劃賣200伙，現已超標完成，因很多向隅客，所以把售價目標增至400伙。他承認，新推價單輕微提價，其餘大部分單位屬原價加推，價錢差別只反映單位景觀。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，爾巒約86%買家採用現金付款，以用家及換樓客為主。

同時，馬鞍山迎海明日發售50伙，市傳累計收票約350張，超額約4倍。恒地營業（一）部總經理林達民謂，迎海1期有200伙貨尾，明日推出50伙，預料全數200貨尾有機會本月沽清，所以正待批預售的迎海3期，有機會下半年接棒登場，項目共1092伙。同時，集團部署本月底推售的尖沙咀棉登徑8號，價錢將參考尖沙咀名鑄及柯士甸站The Austin。

一手成交方面，綜合市場消息，新盤於過去周末只賣52伙，按周大跌逾60%，其中元朗爾巒推出21伙悉數沽清；南豐東涌昇薈則售6伙。

此外，九龍塘逸瓏有單位撻訂重售。信置（00083）營業部聯席董事田兆源說，旗下九龍塘逸瓏1座10樓頂層A室大宅，新近以折實價1.0065億元沽出，呎價46468元，單位實用2166呎，連1850呎平台，呎價創項目新高。

信置集團夥市建局的大角咀奧朗，御峯，計劃本月上旬上載售樓書，項目將於短期內重推，該盤合共113伙，尚有100伙可賣，因應市場對新盤付款優惠受落，發展商不排除引入有關優惠。若連同恒地尖沙咀棉登徑8號、長實（00001）夥市建局的深水埗丰匯，以及九建（00034）旺角麥花臣匯等3個樓盤，九龍區4盤本月有機會同時搶客，涉逾千伙。

恒指本月料難企穩23000

踏入3月份，本港股市將迎來全國「兩會」會議，以及上市公司公布業績高峰期。證券業人士認為，在中國官方PMI數據勝預期下，或對市場起正面作用，不過由於港股累積龐大升幅，恒指上破23000點並企穩似有難度，惟可留意受惠國策的新能源及嬰兒用品股。

投資者預期，美國聯儲局將維持溫和的退市策略，刺激港股在2月份水漲船高，全月累積升801點，升幅達3.6%，單是過去半個月，恒指便累升1800點，由2月初低見21200點，上調至近23000點水平，升幅約8.5%，證券界預期恒指調整在所難免，惟中國PMI數據勝預期，或有利港股上揚。

「兩會」推新政 新能源或受惠

信達國際研究部高級分析員趙唏文認為，中國PMI數據勝預期的因素，短期或可帶動恒指上破23000點關口，不過由於上市公司陸續公布業績，尤其是市場普遍估計中資股業績較差，恒指23000點或只屬曇花一現。

此外，中國銀盛財富管理首席策略師郭家耀表示，雖然投資者憧憬「兩會」期間將有利好政策出台，但畢竟港股已累積

一定升幅，加上有機會受惠國策的板塊早有炒作，故預期恒指在23000點關口遇阻力，惟初步在22400點見支持，指數區間能否進一步突破，要視乎「兩會」的政策、企業業績，以及美國聯儲局3月份議息會議的決定。

郭家耀預期，「兩會」推出大規模刺激經濟政策的機會不大，反而更針對污染、生育政策，因此估計新能源及嬰兒用品股有機會出現炒作。

受惠美國經濟數據表現優於預期，美股走勢向好，道指上周五升49點至16321點收市，標普500指數再創收市新高，見1859點。港股美國預託證券（ADR）上周五表現個別發展，滙控（00005）收市折合報81.941港元，較在港收市跌0.4%，中移動（00941）報73.807元，升近0.1%。按比例計算，相當於港股ADR跌0.2點至22804點。

另外，正在招股融資擔保商瀚華金控（03903），消息指除了國際配售獲足額認購，首日招股錄得超過10億元孖展認購額，相等於公開發售部超購逾3倍。

至於內房股陽光100（02608），消息指其國際配售已獲超額認購，除了中資機構，亞洲和歐美基金等均有「入飛」認購。

渣打業績恐十年首倒退

渣打（02888）將於本周三（5日）公布2013年全年業績。受新興市場業務放緩拖累，市場早預期渣打去年盈利或會錄得十年以來首次倒退。不過，外電引述渣打主要股東指出，現時最為關注的是渣打的資本情況、亞洲市場未來增長發展及韓國因重組所錄得的10億美元撥備，更有投資者擔心渣打的資本情況或影響其派息。

每日電訊報引述渣打主要股東指出，渣打應該本週公布業績時，詳細解釋現時的資本情況。股東表示，他們不認為渣打

資本有問題，而是關注渣打如何向市場詳細交代其資本及流動性情況，以平息市場的疑慮。此外，股東指渣打亦應交代集團重組及人事變動的情況。彭博綜合市場預測，渣打去年純利介乎42.95億美元至53.37美元，較2012年的48.87億美元，增長9.21%或倒退12.11%。

新「津貼」計劃或公布

此外，繼滙控後，外電報道，渣打將於公布業績當日一併宣布新的「津貼」計

康宏MPF上月升1.6%

康宏投資研究部表示，受惠於中美市場回穩，康宏MPF三大指數於2月份全線反彈。截至2月26日，綜合指數按月升1.57%，報184.52點。股票指數按月升1.61%，報183.63點。至於債券指數，則按月升0.67%，報153.73點。康宏理財服務強積金業務拓展董事鍾建強表示，中國在三月份的兩會會議有機會左右市場動向，同時亦要留意各地的地緣政治風險，對市場可能造成的短期震盪。

不過，鍾建強指，強積金供款人可考

慮把每月供款投資於股票基金，特別是亞洲，作長線投資；歐洲方面，則要留意通縮風險。他續稱，強積金2月份表現全面反彈，進一步證明長線投資策略的重要性，尤其以定時定額方式的每月供款，把買入成本平均化，能有效減低市場波動風險。人民幣匯率連續下滑，一度觸及6個月最低點，但他表示，人民幣在國際貿易上的地位不斷提升，長遠而言仍具升值潛力，加上點心債的息率不差，穩健的投資者可趁低吸納相關基金。他續稱，隨着國家

劃，以抵銷歐盟限制花紅不能超過薪酬兩倍上限的影響。渣打行政總裁洗博德過去所獲的花紅曾高達他基本薪金的三倍。

大摩早前發表報告，指渣打風險加權資產或增加約8%，憂慮將會於未來兩年拖低普通股權一級資本比率1%，令2015年底資本比率降至10.7%，亦低於歐洲銀行的12%平穩水平。該行相信，渣打將要限制風險加權資產或收入增長前景，亦有可能要減少派息來改善資本，預期今年派息只為42仙，按年大減50%。該行下調渣打2014年至2016年每股盈利預測6%、9%及11%，調低目標價近一成至155港元，維持「減持」評級。

與人民幣相關的政策不斷出台，和自由貿易區的出現，對人民幣的需求相信會不斷上升，此舉對人民幣長遠起正面作用。

2月份綜合指數升幅主要由股票基金帶動，當中以歐洲股票基金升幅最為顯著，達4.46%，其次是美國股票基金，升2.97%，亞太及亞洲區股票基金亦普遍錄得2%至3%升幅，香港股票基金升1.26%，惟A股受傳言停止放房貸、大規模正回購及人民幣升值預期可能逆轉的影響，令大中華股票基金表現升幅，僅0.71%。債券指數方面，亞洲及環球債券基金表現較佳，分別升1.35%及0.76%。港元債券基金受低息環境影響，表現相對遜色，升0.26%。

歡迎業內業外人士直接聯繫合作詳情

Buy Sell

黃金 白銀 保證金買賣

24 小時無須授權 手機 / 網上買賣 0 佣金

電話：2574 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心 EMEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室 Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

縱橫匯海 財經網站 www.MW801.com

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888 Email: GOLD@MW801.com QQ/ 微訊 ID: 268021801