

二手觀望氣氛濃 十大屋苑僅6成交

業主減價吸引買家 迎海2房6年輸60萬

市場認為財政司司長陳茂波上周對樓市撤辣招放軟口風，但在中秋及國慶假期，二手市場買家入市態度仍然審慎。中原地產及美聯物業各自統計的十大屋苑周末（周六及周日）成交宗數維持單位數，同樣只錄6宗成交，有屋苑更加「吞蛋」。此外，亦有心急沽貨業主情願蝕讓離場，如馬鞍山迎海一個2房單位，賬面蝕60萬元成交。



大公報記者 林志光

二手市場最近蝕讓個案

單位	實用面積 (方呎)	買入價 (萬元)	成交價 (萬元)	蝕讓 (萬元)
荔枝角美孚新邨第3期百老匯街52號中層C室	853	838	820	18
馬鞍山迎海第5座高層C室	552	790	730	60
天水圍Wetland Seasons Park第19座中層A2室	438	574.5	562	12.5
九龍塘冠堡低層A室複式單位連1個車位	1474	3372	2000	1372
荔枝角美孚新邨第4期百老匯街115號高層A室	552	800	610	190
香港仔中心海珍閣中層2室	438	653	605	48
深水埗愛海頌第3座低層C室	475	777.8	680	97.8

大公報記者整理

▲馬鞍山迎海2房單位，業主早前以800萬元放盤，最終降價至730萬元沽出。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑維持極低成交量，反映即使市傳新一份施政報告或會為樓市減辣，但大部分買家要靜待新政策出台後才作入市決定，現階段觀望氣氛濃厚，市場只有減價留盤才能吸引買家作買樓決定。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明則預料，本月會有多個新盤推售，有望帶動整體樓市氣氛。

美孚3房劈價200萬沽出

香港置業高級首席聯席董事吳志輝指出，荔枝角美孚新邨第3期百老匯街52號中層C室3房單位，實用面積853方呎，業主今年4月開始放盤，原叫價1028萬元，其後不斷調低叫價，終獲同區客還價，以820萬元成交，呎價約9613元，業主累降價約208萬元。據了解，業主於2016年初斥約838萬元購入單位，現賬面蝕約18萬元，如連釐印費及佣金等成本，料實蝕逾60萬元，而且該單位的成交價較銀行估價亦低約13%。

美聯物業助理區域經理陳少鴻表示，馬鞍山迎海第5座高層C室2房單位，實用面積552方呎，業主早前以800萬元放盤，剛獲區內租客以730萬元承接，

呎價約13225元。據了解，業主於2017年底斥約790萬元購入單位，持貨近6年，賬面蝕約60萬元，蝕幅7.6%。

利嘉閣高級分行經理林英傑透露，天水圍Wetland Seasons Park第19座中層A2室，實用面積438方呎，原業主約於兩個多月前放盤，叫價590萬元，日前由一換樓客以562萬成交，呎價12831元。據了解，業主於2020年以約574.5萬元購入單位，持貨3年多，賬面蝕約12.5萬元，蝕幅約2.2%。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳茵怡花園第6座高層2房單位，實用面積483方呎，連約73方呎平台，業主於2017年底連地



▲香島頂層複式戶剛以月租9.6萬元租出，創屋苑最高租金紀錄。

價的600萬元購入於8月在居屋自由市場放售，叫價約650萬元，剛由同區客以625萬元承接，呎價12940元。業主持貨約6年，賬面獲利約25萬元，賺幅只約4.2%，若連釐印費、佣金費用，料實蝕數萬元。

香島複式9.6萬租出 創新高

樓市買賣氣氛淡靜，但租務市場卻表現不俗。中原地產高級分區營業經理鄭俊輝表示，香島第5座1個頂層複式單位，實用面積約2290方呎，天台面積約1053方呎，業主原叫價月租11.8萬元，經討價還價後，租客終以月租9.6萬元連車位承租單位，呎租約42元。據了解，業主於2020年中斥6970萬元連車位購入單位，現獲租金回報率約1.65%。該租務個案亦是該屋苑自落成入伙以來，最大金額的租賃成交。

美聯物業高級分區營業經理楊家俊表示，香港仔深灣9號第9座極高層A室3房單位，實用面積約1248呎，日前獲租客以月租7萬元連車位承租，呎租約56元。據了解，業主於2012年以約3053.2萬元購入單位，現獲租金回報率約2.75%。

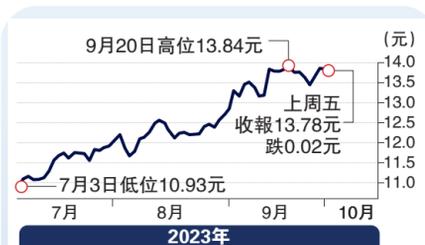
首間虛擬深海體驗館 後年落戶航天城

【大公報訊】K11集團宣布，與國際級娛樂科技體驗集團Falcon's Beyond成立合資公司，創製全港首個虛擬深海探險體驗館Vquarium，料2025年將落戶位於香港國際機場航天城的11 SKIES。

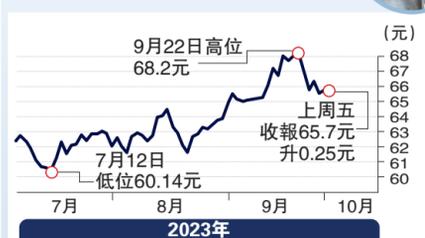
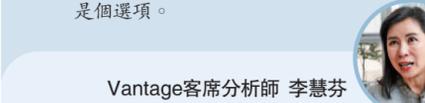
Vquarium將分為3層及不同主題區域，垂直空間達13米，營造深海空間感，並採用特效動態模擬器及混合實景技術（Mixed Reality, MR），增強互動及沉浸式體驗。訪客彷彿登上深海考察潛水器，化身探險家，跟隨虛擬海洋生物穿梭於奇幻水域，或深入人類難以觸及的深海，探索稀有生物及奇特海洋地貌。訪客在過程中，除了「打卡」留念，亦寓教於樂，尤其小朋友可從中學習海洋知識及培養環保意識，而為更豐富訪客的體驗，Vquarium將提供創意餐飲及零售元素。

▲Vquarium採用特效動態模擬器及混合實景技術（MR），以增強互動及沉浸式體驗。

黄金周帶動消費 盯實李寧潤啤



中海油 (00883)
買入價：13.4元
目標價：16.2元
止蝕價：12.4元
評論：恒指第三季累跌5.8%，但中海油逆市上漲23%，成為藍籌股王。國際油價上季累升近三成，市場分析對油價後續上升空間有不同看法。若果投資者相信油價可以維持高位，股息率達9厘的中海油不失是個選項。

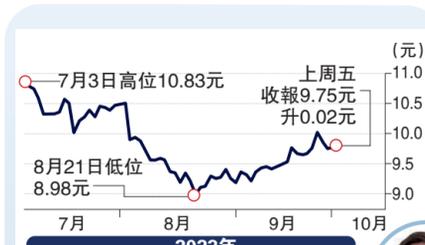


中國移動 (00941)
買入價：65元
目標價：69元
止蝕價：64元
評論：今年首8個月，三家基礎電信企業新興業務收入增幅連續第13個月下降，導致中資電訊股股價顯著回調，但沽壓很快便減弱。中移動股價在9月份出現突破，若果能夠回穩，確認完成調整，中移動應該是值得關注的股份。

每周精選股
9月份內地製造業PMI（採購經理指數）及非製造業PMI雙雙報升，其中非製造業PMI指數按月上升0.7個百分點，擴張力度增強。適逢內地國慶中秋黄金周，屬於由旅遊帶動的消費旺季，而假期第一天，內地鐵路單日旅客發送量首次破2000萬人次，第四季度服務行業景氣值得樂觀期待。本周專家推介消費股，體育用品股李寧（02331）及華潤啤酒（00291）。李寧股價自去年9月份開始調整，專家認為，估值經過調整後，已具備收集機會，而且有杭州亞運會可以成為股價催化劑。
特海國際（09658）是少有布點全球的餐飲股，以「海底



▲黄金周料可帶動消費股向好，加上正在舉行的杭州亞運會，李寧股價更可看高一線。



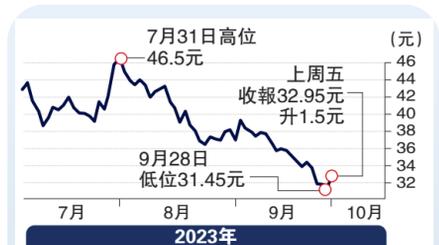
招商局港口 (00144)
買入價：9.5元
目標價：10.5元
止蝕價：8.5元
評論：招商局港口自6月份起，單月集裝箱吞吐量已經出現增長，料旺季期間的吞吐量將進一步回升。



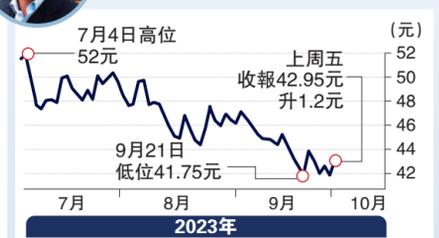
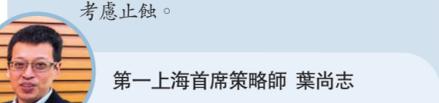
撈」品牌在內地以外地區經營餐廳。專家認為此股有三大看點，包括中期業績轉虧為盈；薪資結構有助提升經營效益；最後是貫徹本地化策略，推動翻枱率。



特海國際 (09658)
買入價：15元
目標價：16.5元
止蝕價：14元
評論：特海國際上半年收入升231.8%，並轉虧為盈。公司憑藉「低底薪、高分紅」薪資結構，持續提升經營效益，實現更好的降本增效，同時貫徹本地化策略，帶動同店平均翻枱率上升，利好整體毛利率持續改善。



李寧 (02331)
買入價：33元以下
目標價：55元
止蝕價：27元
評論：李寧依然是可以長線看好的消費品牌，現時估值的回調是收集的部署機會，而杭州亞運會的到來也是催化消息因素。投資者可考慮於33元或以下逐步趁低買入，目標看55元，若股價跌至27元，則應考慮止蝕。



華潤啤酒 (00291)
買入價：40元或以下
目標價：55元
止蝕價：35元
評論：內地經濟狀況及居民消費意欲，對華潤啤酒會產生一定影響。中低檔啤酒的價格彈性相對較少，而華潤啤酒持續走高端化，以及啤酒、白酒的雙軌發展更值關注。投資者可考慮於40元或以下逐步買入，目標看55元，止蝕可定在35元。