

# 上然首日沽223伙 大手買家佔近半

## 即晚加推單位 周三次輪發售118伙

### 新盤熱賣

新盤低開策略持續奏效。萬科香港旗下大埔上然挾着平均呎價平絕大埔區11年之勢出擊，昨日首推228伙，折實入場費238萬元，全日沽出223伙，佔可出售單位的98%，當中購入2伙或以上的大手客高佔47%。由於銷情理想，發展商即晚加推96伙，同時上載銷售安排，周三（19日）次輪發售118伙，另推1伙周四（20日）招標。

大公報記者 梁穎賢



▲周銘禧（右）表示，上然將盡快加推單位。

◀上然昨日開賣，大批準買家魚貫到場，門外大排長龍。

### 今年部分新盤首日銷情

大埔 上然	
沽出單位	223伙
銷售比率	98%
開賣日期	昨日
發展商	萬科香港

天水圍 YOHO WEST PARKSIDE	
沽出單位	119伙
銷售比率	100%
開賣日期	3月5日
發展商	新鴻基地產

九龍城 南首	
沽出單位	181伙
銷售比率	100%
開賣日期	3月1日
發展商	恒基地產

元朗 朗天峰	
沽出單位	250伙
銷售比率	100%
開賣日期	2月22日
發展商	嘉里建設

北角 皇都	
沽出單位	168伙
銷售比率	100%
開賣日期	2月15日
發展商	新世界發展

上然發售的228伙，實用面積214至873方呎，折實價238萬至1140.8萬元，折實呎價9185至14392元。售樓處設於長沙灣肇如大廈，昨早分A組及B組揀樓。可買2至8伙的大手時段A組再拆細3個組別，每組出席率理想，A1組買家必須採用「1家1」計劃認購1伙三房或四房戶，以優惠價88萬或98萬元加購1伙開放式。據市場消息指，全數28個開放式單位於A組時段以「1家1」計劃沽清。發展商表示，截至下午3時，A組全部客戶已完成揀樓程序，共105伙已被揀選，當中有3組大手客各購入3伙，其餘客戶揀選2伙。

尚餘123伙可供散戶的B組選購，該節時段第1及第2組分別安排50個籌報到，現場氣氛熱鬧，大批準客提前抵達

等候入場，門外現排隊人龍。

萬科今次引入的「1家1」付款計劃，等同半買半送。選購三房及四房戶的買家，可享140萬及150萬元折扣加購1伙開放式戶，令開放式戶折實價大降至88萬元起，呎價低見3548元，平過居屋。

發展商公布，截至昨晚7時半，共223伙已被揀選。萬科香港董事總經理周銘禧表示，上然首日銷售成績理想，客戶包括來自東鐵沿線的分支家庭，投資者亦見項目租金回報理想而入市。

### 投資者佔三成 回報料近5厘

四人男子組合ERROR成員何啟華（Dee哥），與家人現身售樓處，本身是大埔街坊的他，以「1家1」計劃買入

2伙，今次置業純為家人覓新居。近年樓市低迷，他自言不識樓市，又笑說住上然好過住「下弦」。市傳何啟華以約千萬元買入1伙三房及1伙開放式單位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行錄得一組買家斥資近1400萬元購入3伙，分別各購三房、一房及開放式單位。另亦有一組買家斥資約1300萬元購入3伙，包括2伙兩房及1伙一房戶。該盤呎租可達約40至50元，租金回報預計約4厘，對投資者具吸引力。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上然主打中小型單位，部分受惠財政預算案的新印花稅措施，減輕市民置業負擔，為樓市增添動力。加上項目推出「1家1」優惠，銷售策略奏效，吸引

大批用家及投資客垂青，投資客比例佔約三成，料項目呎租約45元水平，租金回報料近5厘。

### 高臨單日售5伙 套現6956萬

其他新盤銷情方面，資本策略地產鄰近佐敦的高臨，昨日盡推最後22伙標準戶，截至下午4時暫售5伙，成交價介乎799.4萬至1995.1萬元，套現6956.6萬元。資本策略地產執行董事何樂輝指，昨日售出的A1座29樓A室，實用面積707方呎，成交價1995.1萬元，呎價高達28219元，反映買家對市區優質項目的殷切需求。全盤累售198伙，佔全盤約76%，套現逾17億元。

連同山然，昨日新盤市場共沽約260伙。

## 新盤上半月成交1600宗 大增逾5倍

樓市小陽春，一手成交大爆發。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月上半月一手市場共錄逾1600宗成交，較上月同期逾250宗大增逾5倍，其中新鴻基地產（00016）天水圍天榮站項目第2期YOHO WEST PARKSIDE，暫售399伙本月賣樓王。

財政預算案引爆新盤推售潮，本月僅15日已有4個新盤出擊，並且先後進行多輪銷售，細價樓表現最為標青。YOHO WEST PARKSIDE於期內進行

三輪銷售全數沽清，共賣出399伙，套現逾20億元。該盤於剛過去周四晚第三輪沽清108伙後，隨即上載價單及銷售安排，在周二（18日）第四輪推售105伙，今晚截票，開賣當日有望達成沽清「大四喜」。

### 400萬元以下交投佔逾300宗

同樣主打細銀碼及以「1家1」計劃作招徠的萬科香港大埔上然，昨日開賣228伙，即日沽223伙，該批有100伙銀碼低於400萬元，買家可受惠100元印花稅新措施，輕稅數萬元。在該盤的帶動下，本月首15日低於400萬元以下的新盤成交超過300宗，遠超上月首半月的成交量。

嘉里建設（00683）旗下元朗朗天峰，亦有不少單位折實價低於400萬元。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，該盤期內售近190伙，超過60伙成交價受惠百元印花稅階梯。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一份財政預算案公布之後，市場氣氛正面，明顯帶動新界區

細價樓成交，多個新盤相繼推出，開價亦克制，小陽春已經確定。本月暫錄約1330宗（未計昨日）一手成交，已超越2月及1月份整月一手成交，預計3月一手成交可達超過3000宗。大市氣氛向好，新盤市場已有6次新盤開售當日即沽清紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着各大發展商加快推盤步伐，滿足市場需求，料短期內新盤持續主導大市，料3月份一手成交有望錄得約3000宗水平。

## 美通脹前景未明 減息預期續波動

美國2月份通脹數據超预期回落，引起市場重燃上半年減息憧憬，似乎亦為特朗普「加關稅不會導致通脹」的言論進行背書。惟外界不應忽視政策的滯後效應，例如馬斯克領導下的政府效率部持續發力，但聯邦財政赤字依然在擴大，這也預示美國經濟前景曲折不平。

從通脹分項來看，2月份美國油價和機票價格明顯降溫。其中，汽油價格按月下跌1%，機票價格按月下跌4%，均反映出國內消費需求疲弱。但另一方面，加徵關稅後的漲價效應也初見端倪。其中，傢具家電價格由負轉正至0.2%，服裝價格從1月下跌1.4%轉為上漲0.6%，背後主要是消費者受到了關稅預期的影響。

考慮到美國3月份對部分國家進一步加徵了關稅，4月份還可能推出範圍更廣的對等關稅，特朗普並聲稱將針對進口汽車、藥品、半導體、木材等加徵更高關稅，這都意味着美國居民的消費擔憂會持續發酵，進口商品價格的走勢面臨較大不確定性。

近期美聯儲主席鮑威爾表示，由於通脹回落道路曲折，政策不確定性的「噪音」仍然存在，美聯儲「不急於減息」。如此看來，美聯儲對於關稅引發的通脹風險擔憂明顯更大，這意味着即便美國經濟下行風險增加，美聯儲可能也要繼續觀察一段時間。今年美國減息預期將會持續出現波動。



▶美國2月通脹數據未反映特朗普加關稅政策的影響。

## 國策利好A股 科技板塊看高一線

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：今年全國兩會首次將「穩股市」寫入政府工作報告（下稱「報告」）。得益於兩會利好政策，A股三大指數全周齊漲，上證指數更升見3419點創年內新高。分析稱，「穩股市」目的是促進股票市場健康發展，加之今年財政赤字率的擴張，進一步的降準降息，以及科技產業趨勢和科技政策支持共振的形成，2025年A股盈利狀況料勝去年，科技



▲A股趨勢向上，科技板塊是今年的投資主線。

板塊是結構性主線，建議遴選科技龍頭標的。

中萬宏源A股策略首席分析師傅靜濤分析，圍繞「穩股市」全國兩會作出兩大重要布局，一是資本市場定位的提升再次得到確認，二是全面支持科技創新已在國家各部委形成共識。當前管理層更重視股市預期管理，「報告」也部署了新質生產力的重點方向，包括低空經濟、6G、具身智能、數字經濟、人工智能+等重點產業，「未來這些產業方向均會得到政策的支持覆蓋」。

瑞銀證券中國股票策略師孟磊表示，全國兩會向市場傳遞出明確的政策支持信號，「穩股市、穩樓市」也首次寫入「報告」。考慮到今年中國政府將財政赤字率擴張至4%，並表示會進一步降準降息，全面的政策刺激措施對股市有正面助推動作用。

全國兩會「報告」發布後，科技板塊顯著回暖。星圖金融研究院研究員武澤偉在研報中指出，從「結構性牛市」形成的三大驅動因素看，當前宏觀環境呈現「弱復甦」，且未見明確拐

點；產業格局結構性景氣，行業也確立了優勢；貨幣政策利率中樞下移，市場流動性維持寬鬆。總體看，A股大概率呈現「結構市」特徵，科技板塊有望成為全年領漲主線。

「全國兩會後，A股市場行情雖可能有所波折，但上半年整體風險不大。」招銀資本市場研究所所長劉東亮提醒，中期看，A股行情有賴於對「業績、資金、估值」等關鍵因子的把握，上半年A股整體趨勢中性偏多。

### 消費股估值吸引 深具潛力

展望後市，劉東亮相信，科技板塊是今年A股的投資主線，該板塊將經歷從「講故事」到「看業績」的過程。至於消費板塊，當前估值處在低位，加之政策提振消費，消費板塊具有潛力。

傅靜濤認為，科技成長是上半年市場結構主線，內地科技產業鏈上的AI算力公司是後續業績釋放加速的方向，建議關注AI算力和應用、人形機器人、低空經濟等行業龍頭標的。

## 國際投行轉為樂觀 加倉中國股票

年初以來，中國科技企業在人工智能（AI）、機器人等領域持續突破，而特朗普政府的肆意施政，卻對美國經濟帶來風險，並引發美股動盪。中美市場的分化令國際投行重新審視中國資產，高盛、摩根大通、花旗、摩根士丹利等近日均表達了對中國科技資產的青睞，並看好中國股票。

高盛研報稱，年初以來MSCI中國指數上漲19%，跑贏發達市場和新興市場股市，「中國股市正迎來史上最強開局」。AI熱潮與中國科技敘事的積極轉變，全國兩會確立的促增長政策基調等，提升了中國股票的估值。

摩根大通Alex Yao團隊對中國科技資產表示青睞，指今年是中國生成式人工智能（GAI）應用

爆發的關鍵之年，隨着DeepSeek等中國大模型的崛起，GAI應用正加速滲透。

### 花旗上調中國股票評級

近期花旗將美股評級從「增持」調整為「中性」，同步將中國股票評級上調至「增持」。花旗指出，鑒於中國科技行業的實力、中國政府對科技行業的支持，以及中國科技股低廉的估值，「即便中國股市在大漲後仍顯頗具吸引力」。

歐洲機構也開始加倉中國資產。高盛表示，投資者對中國消費復甦持續性抱有期待，此前低配中國市場的歐洲新興市場基金正加倉中國消費股，歐洲的多頭力量一直加倉中國必需消費品。瑞銀集團中國區總裁、瑞銀證券董事長胡知

### 國際投行看好中國股票

高盛	AI熱潮提升了中國股票的估值
摩根大通	今年是中國生成式人工智能(GAI)應用爆發的關鍵之年
花旗	已將中國股票評級上調至「增持」
摩根士丹利	現在是加倉中國股票的最佳時機
瑞銀證券	今年A股整體盈利延續復甦態勢

大公報記者倪巍晨整理

驚向《大公報》表示：「我們的A股分析師對中國股市前景持積極態度，相信全方位的政策寬鬆有助於市場估值的重構。」 大公報記者 倪巍晨