

新地賣樓勝預期 半年套現150億

雷霆：樓市料平穩 太子道西豪宅下季應市

特區政府於今年2月底為樓市全面撤辣，確為樓市注入強心針，襄助發展商能在短期內迅速清貨之餘，多家發展商也均能急速套現逾百億元。其中新地(00016)今年上半年料套現約150億元，主要來自元朗YOHO Hub II和啟德天璽·海兩個新盤，以及拆售收租逾30年的中半山帝景園。

大公報記者 樓向陽



雷雲(左)表示，公司今年上半年賣樓料套現約150億元。旁為陳漢麟。



樓盤	銷量(伙)	套現(億元)
沙田瓏珀山	約40	約7.7
中半山帝景園	逾40	約30.0
元朗YOHO Hub II	約420	約38.0
啟德天璽·海	近50	約31.0
屯門NOVO LAND	約200	約10.0
大埔雲匯	約40	約3.7
何文田天鑽	約20	約10.0
天水圍YOHO WEST	逾120	約7.0

大公報記者整理

拆售中半山帝景園為新地套現約30億元。

新地副董事總經理雷霆表示，公司今年上半年賣樓料套現約150億元，若以公司的財政年度計算，年度目標約230億元，應該已超標完成。至於下半年賣樓部署方面，料下季會推售何文田太子道西233號豪宅項目，及啟德天璽·天，如果美國真如市場所料於9月份開始減息，他相信樓價會平穩，成交增加。

拆售帝景園逾40伙 吸金30億

綜合市場資料顯示，新地今年上半年主要推出元朗YOHO Hub II、啟德天璽·海及NOVO LAND第3B期3個新項目，其中YOHO Hub II是售出最多單位的樓盤，售出約420個單位，套現約38億元，而套現能力亦甚強，落成超過30年的中半山帝景園，新地於政府撤辣後，便決定拆售，暫只售逾40個單位，便套現約30億元。

同時，以招標發售的天璽·海，同樣暫售近50伙，套現約31億元。至於NOVO LAND第3B期以及同系2A期的貨尾單位，今年暫共售約200伙，共套現約10億元。根據資料顯示，新地2023年下半年套現約100億元，計及今年上半年的150億元，所以以財政年度(2023年7月至2024年6月)目標230億元已是達標。

新地代理總經理陳漢麟補充說，上週六首輪推售的屯門NOVO LAND第3B期160個單位，售出約85%，當中有買家斥約1160萬元購入2個2房單位，而開放式及1房單位也率先沽清。公司計劃週內安排次輪事宜。

長實會地恒地半年同套逾百億 至於今年上半年賣樓套現逾百億的發展商還包括長實(01113)，今年單靠賣黃竹坑港島南岸第3期Blue Coast，售出逾400個單位，便套現逾百億元，加上其減價賣多個貨尾盤，料上半年套現約110億元，較去年同期大升近3倍。另會德豐地產於撤辣後即推售將軍澳SEASONS PLACE系列，至今售約770個單位，套現近50億元，連同其他貨尾盤在內，上半年料套現近130億元，去年同期則約110億元。而恒地(00012)今年上半年也能賣樓套現達百億元，較去年同期約62億元增逾六成。

長實會地恒地半年同套逾百億

至於今年上半年賣樓套現逾百億的發展商還包括長實(01113)，今年單靠賣黃竹坑港島南岸第3期Blue Coast，售出逾400個單位，便套現逾百億元，加上其減價賣多個貨尾盤，料上半年套現約110億元，較去年同期大升近3倍。另會德豐地產於撤辣後即推售將軍澳SEASONS PLACE系列，至今售約770個單位，套現近50億元，連同其他貨尾盤在內，上半年料套現近130億元，去年同期則約110億元。而恒地(00012)今年上半年也能賣樓套現達百億元，較去年同期約62億元增逾六成。

二手承壓 何文田盤8年輸433萬

【大公報訊】樓市近月又由旺轉淡，樓價繼續回調。何文田兩個屋苑接連出現蝕讓成交。ONE HOMANTIN的一個低層單位的業主，持貨近8年，賬面更蝕約433萬元離場。

根據市場消息透露，ONE HOMANTIN第1座中低B室3房單位，實用面積714方呎，業主於2016年中斥約1533.2萬元購入，剛以1100萬元售出，呎價約1.54萬元，賬面蝕逾433萬元，蝕幅約28.2%。同區另一個經常出現蝕讓成交的皓畝，其第6座中低層F室，實用面積587方呎，業主於2016年底斥約1113.27萬元購入，剛以975萬元成交，呎價約1.66萬元，業主持貨逾7年半，賬面蝕約138.27萬元，蝕幅約12.4%。

另市傳何文田雋瓏一個高層C室銀主盤，實用面積約1672方呎，剛以3550萬元易手。原業主於2014年中斥約4458.6萬元購入，單位現賬面蝕約908.6萬元。另沙田河畔花園E座高層3室兩房單位，實用面積368方呎，成交價388萬元，呎價約1.05萬元；業主持貨逾4年，現賬面蝕約100萬元離場，蝕幅約20.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，息口持續高企，近期市場在缺乏利好因素下，入市信心較為薄弱，加上發展商持續以低價推盤，相信短期內一手繼續主導樓市，二手交投低位徘徊，該行統計的10大屋苑過去兩日的周末成交，只錄4宗，按周跌20%，其中個別屋苑無成交個案。

3內地女生合租天鑽 兩房每月1.8萬

【大公報訊】來港求學以及專才已成本港私樓租賃市場的生力軍。其中大埔天鑽一個2房單位，由3名內地女生合租，月租達1.8萬元。

中原地產資深分區營業經理趙愛蓮表示，天鑽第8座低層H室兩房單位，實

用面積525方呎，3名內地女生經與業主議價後，以月租1.8萬元承租，呎租約34.3元。據了解，業主於2019年斥以680萬元購入單位，現租金回報約3.2厘。

另邊廂，中原地產區域營業董事陳國輝表示，粉嶺名都第2座低層C室兩房單位，實用面積約376方呎，由兩名內地男生，合資以月租1.1萬元承租，呎租約29.3元。據了解，業主今年才以約383萬元購入單位，現租金回報率約3.4厘。

下半年金價續向上 山東黃金「有錢途」

每周精選股

現時全球投資界最大共識

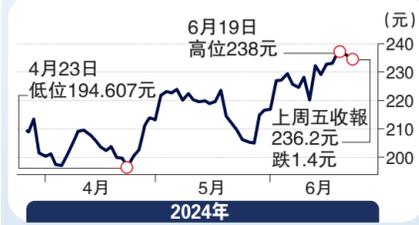
就是黃金價格在下半年繼續向上，背後原因是對美國債務可持續性的不信任。除此以外，前任美國總統特朗普有機會下半年重返白宮，市場因而擔心美國的關稅、移民政策將會改弦易轍，導致通脹重燃。麥格理、高盛最新投資建議是：若特朗普當選，買入黃金。本周專家推介金礦股山東黃金(01787)。山東黃金有超過六成收入來自黃金精煉，黃金需求增加，對該公司利潤有幫助。

恒指近段時間在18600點至17600點間拉鋸。因應待變格局，投資者適宜採取

防守策略，持有股價上落波幅較小的股份，滙豐控股(00005)、中國建築國際(03311)都是波動率低於整體大市的股份，而且都屬於收息股，可以做到穩中求進的效果。



▲全球各國央行持續淨買入黃金，金價上行態勢明顯。



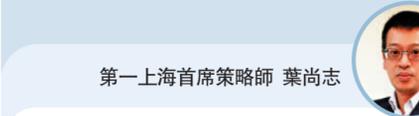
比亞迪股份(01211)

買入價：220元以下

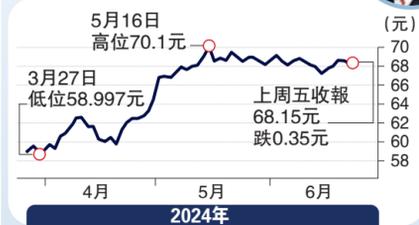
目標價：275元

止蝕價：200元

評論：比亞迪股價仍在延續過去五個月來反覆上升走勢。歐盟提高進口新能源車關稅，但目前對比亞迪業務的影響不大，建議可於220元以下買入，目標看275元，止蝕可定在200元。



第一上海首席策略師 葉尚志



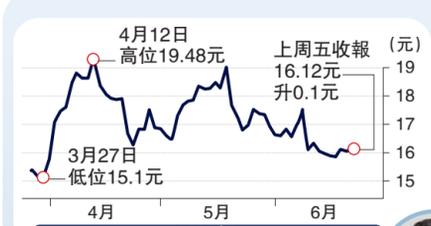
匯控(00005)

買入價：67元以下

目標價：77元

止蝕價：62元

評論：匯控股價近期上衝至70元關口後，呈現橫行整固。匯控股息率高達9厘，有望繼續吸引資金流入。匯控的財富管理業務收益是未來增長亮點，建議可於67元以下買入，目標看77元，止蝕可定在62元。



山東黃金(01787)

買入價：15.45元

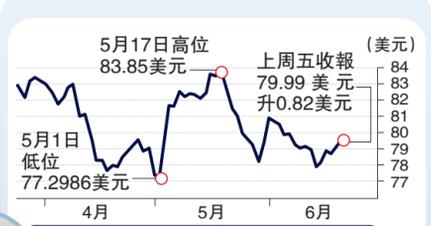
目標價：19.85元

止蝕價：13.28元

評論：世界黃金協會2024年中央銀行黃金儲備調查報告，全球各國央行在去年錄得淨買入黃金1037噸。山東黃金有超過六成的營業收入來自黃金精煉方面，因應黃金剛性需求，對山東黃金利潤展望有正面推動。



實德金融策略研究部首席分析師 郭啟倫



Dolby Laboratories Inc.(DLB)

買入價：現價

目標價：101.75美元

止蝕價：67.3美元

評論：現今世代着重於陶醉在個人影音娛樂享受，而且家庭影院設備概念，不能欠缺杜比立體聲系統。DLB已完成收購GE Aerospace的GE Licensing，多添知識產權授權業務一員，對DLB股價有長線利好作用。



中國建築國際(03311)

買入價：10.4元

目標價：11.2元

止蝕價：9.5元

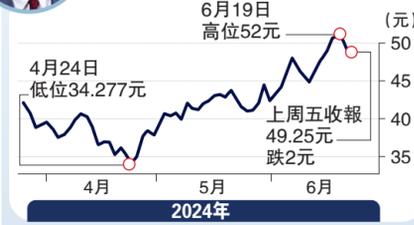
評論：中國建築國際在香港北部都會區預料爭取得更多公私住宅項目。內地擴增組裝合成建築業務已進入北京及廣州等大城市，業務增長前景獲得確定性。



掃一掃有片睇



光大證券國際證券策略師 伍禮賢



舜宇光學(02382)

買入價：49元

目標價：54元

止蝕價：44元

評論：今年首季全球智慧手機出貨量按年上升7.8%，連續第三季出貨量呈現增長。舜宇光學為三星及蘋果的手機供應後置鏡頭，同時亦有車載鏡頭業務，續看好客戶組合改善帶動其產品需求上升。