

新盤周末成交465宗 半年最旺

天璽·天加推120伙 均呎升至2.17萬

掀起熱浪

內地「組合拳」政策提振市場信心，兩地股市即時掀起熱浪，樓市也扭轉頹勢，過去周末本港新盤開售連環報捷，其中新地(00016)啟德天璽·天價單發售的204伙即日沽清，套現逾15億元，發展商火速加推120伙應市；另麗新(00488)元朗尚柏首輪98伙亦近售罄，連同其他貨尾盤，過去兩日一手成交達465宗，按周大升九成，屬半年來最旺周末。

大公報記者 林惠芳



▲元朗尚柏昨日首輪發售98伙，折實價242萬元起，吸引大批買家捧場，該盤有指售出96伙。



▲啟德天璽·天價單日沽清，套現逾15億元，雷靈(左)表示，天璽·天向隅者眾。旁為新地代理總經理胡致遠。

天璽·天價單詳情

價單編號	單位數量(伙)	實用面積(方呎)	定價(元)	折實價(元)	折實平均呎價(元)	公布日期
1號	182	240至887	550.89萬至2039.08萬	476.5萬至1763.8萬	19668	9月23日
2號	122	236至559	547.66萬至1376.9萬	473.72萬至1191.01萬	20939	9月29日
3號	120	204至655	556.83萬至1632.42萬	481.65萬至1412.04萬	21768	10月6日

盤銷情。其中，新世界(00017)夥拍遠東發展(00035)啟德跑道盤柏蔚森系列，過去周末連沽31伙，當中最大手買家斥逾3800萬購5伙海景2房單位投資，項目本月暫沽66伙，開售約2個月累售399伙，套現近27億元。另嘉華(00173)、會德豐地產及中國海外(00688)合作的啟德海灣，過去周六、日錄得約11宗成交，套現逾9300萬元。

尚柏首輪賣出98%

新界上車盤亦銷售報捷，元朗尚柏昨日首輪發售98伙，由於項目主攻細戶型，折實價僅242.91萬至460.32萬元，吸引大批上車客捧場，位於長沙灣的售樓處早上已現排隊人潮，人龍一度由2樓售樓處延伸至1樓扶手電梯。消息稱，截至昨晚8時，尚柏已售出約96伙，佔首輪推售單位98%。

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，尚柏以用家為主，部署本周推出項目特色戶招標，受減息及股市利好帶動，樓市氣氛逐步向好，市場信心也逐漸恢復，料樓價及成交量會回升。

中原地產高級資深營業董事陳忠浩指，該行準買家出席率達85%，不少為年輕人。有資深投資者表示，相信項目租金回報率約5至6厘。綜合市場資訊，過去周末一手盤共售約465伙，按周大升約90%，為今年4月6及7日錄得500伙以來即近半年最旺的周末。本月首6天一手成交共約605宗，只差約2成便追平9月全月的750宗水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明說，減息及中央出招，令樓市氣氛向好，新盤市場率先受惠，料本月一手成交達2300宗，創半年新高。

新地副董事總經理雷靈指，天璽·天先聲奪人，首輪價單發售204伙迅速沽清，因向隅客多，遂加推第3號價單共120伙，單位實用面積240至655方呎，採開放式至2房間隔，定價556.83萬至1632.42萬元，呎價22730至28740元，維持最高即供折扣13.5%，折實價481.65萬至1412.04萬元，折實呎價19661元至24860元，折實平均呎價21768元。

參考首張價單182伙，折實平均呎價19668元，是次加推的價單第3號平均呎價較首張高10.7%。新地代理總經理胡致遠表示，價單第3號涵蓋空中花園以上的高層單位，景觀開揚，擁特高樓底，計及有關因素屬原價加推。他續指，首輪銷售套現超過15億元，有多組大手客入市，其中9組買家分別購入6至8伙，每組涉資約4400萬至6600萬元；另有9組客戶各買入3至5伙不等，每組涉資逾2000萬元。他又發現，買家不乏內地高才通及專才，已來港租樓一段時間。至於96伙招標單位，入標反應熱烈，將盡快公布成交。

在減息周期下，市場憧憬息口續跌，胡致遠透露，該盤約有7至8成買家採用建築期付款辦法，由於大手客向隅者眾多，最快本周末次輪銷售。

NOVO LAND昨沽出45伙

踏入10月份樓市轉旺，新地推盤攻勢凌厲，幾乎「日日有樓賣」，繼天璽·天後，系內屯門NOVO LAND 3B期昨日新一輪銷售再沽45伙，同系元朗The YOHO Hub II第6座亦將於今日次輪推售58伙。

天璽·天項目熱銷，帶動同屬啟德區的新

十大屋苑交投量飆57% 3周新高

【大公報訊】減息效應及股市大升等利好因素推動，市民重燃入市信心，新盤及二手樓齊齊受惠，十大屋苑於10月首個周末交投量飆升57%，創3周新高。

中原地產統計的十大屋苑於過去周末錄11宗成交，按周升4宗或57%，創3周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，利好消息接連出現，除減息外，央行亦出招救市，黃金周期間亦丁財兩旺，經濟向好，令買家置業信心大大轉強，惟部分業主叫價比早前進取，令交投未有大幅反彈。

美聯物業統計的十大屋苑亦錄得約11宗成交，為連續2周雙位

數，按周續升約1成。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，受惠減息效應及中央政府接連出招提振經濟，本港樓市氣氛明顯好轉，新盤部分向隅客亦流向二手，帶動屋苑交投向好，預期10月份一手市場百花齊放，二手市場交投按月亦可錄得增長。

譽88低層520萬沽 三年跌19%

市場持續錄得租轉買個案，祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門慧豐園4座中層B室3房海景戶，實用面積646方呎，成交價545萬元，實用呎價8437元，買家為區內上車客，原本租住同區屋苑，眼見減息後，樓市轉勢，決定買樓上

車。另消息指，元朗譽88第1座低層H室，實用面積477方呎，獲上車客以520萬承接，實用呎價10901元，原業主於2021年初斥640萬入市，賬蝕120萬或18.8%。



▲慧豐園有租客轉為買樓上車。

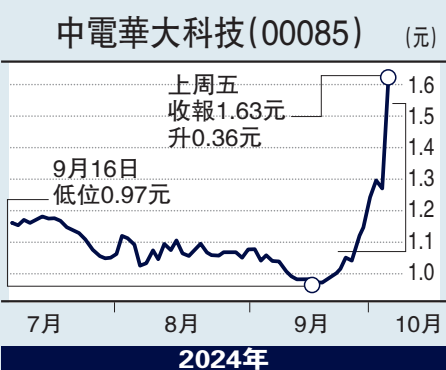
電商部署雙11 阿里有上升潛力

每周精選股

港股連日衝高，分析指出，大市短期仍有上升空間，但由於成交額連續三日減少，揭示動力有所減弱，散戶要警惕震盪風險。保守投資者可留意高息股滙控(00005)、中移動(00941)、中海油(00883)，較為進取的散戶，薦吸阿里巴巴(09988)，因為內地電商開始部署雙11，阿里有上升潛力。



▲內地電商開始部署雙11促銷，相關板塊有上升潛力。



中電華大科技 (00085)
買入價：1.6元
目標價：1.95元 止蝕價：1.45元
評論：集團主要從事芯片設計及銷售，去年盈利增長達30%，預計2024年及2025年其盈利有望進一步增加，加上利率吸引，預計此股將會成為港股下一輪升勢中資金追捧的目標之一。建議可候1.6元買入，目標價1.95元，跌穿1.45元止蝕。



▲資深證券界人士謝明光



中移動 (00941)
買入價：74.5元
目標價：83.5元 止蝕價：68.50元
評論：中移動擁有強勁現金流，加上預計其ARPU有望改善將有助盈利增長，利好因素有望逐漸反映在股價之上。若港股走勢持續向好，此股將會是資金吸納的首選之一。建議可候74.5元買入，目標價83.5元，跌穿68.5元止蝕。



滙控 (00005)
買入價：70元
目標價：74元至75元 止蝕價：中線持有不設止蝕
評論：雖港股已連升多日，但相信仍具上升動力，由於這輪升浪由科網股帶頭發力，若大市進一步上升，一些傳統股份將會接力，當中可首選滙控(00005)。滙控向來屬穩健之選，但此股向來不合短炒，宜作中線投資，建議可候70元買入，目標價74元至75元，中線持有不設止蝕。



掃一掃有片睇



▲香港股票分析師協會副主席 郭思治



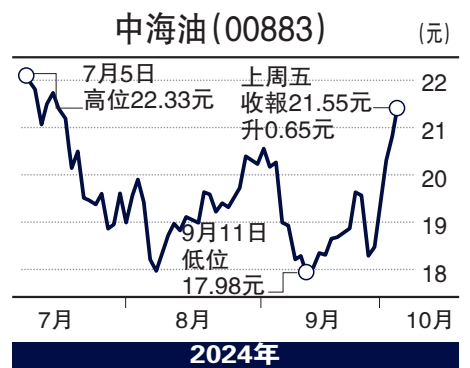
阿里巴巴 (09988)
買入價：112元
目標價：145元 止蝕價：100元
評論：阿里巴巴目前的估值仍處吸引水平，走勢也相對其他科網股穩定，本周北水回歸，相信阿里巴巴會成為北水的吸納目標，股價有望進一步上升，建議可候112元買入，目標價145元，跌穿100元止蝕。



▲獨立股評人熊麗萍



中國平安 (02318)
買入價：56元
目標價：65元 止蝕價：49元
評論：中央「組合拳」有利港股及A股表現，平保的投資回報也有望增加，加上此股目前走勢正落後其他同類股份，料短期內股價有望出現追落後的情況。建議可候56元買入，目標價65元，跌穿49元止蝕。



中海油 (00883)
買入價：現價
目標價：23.9元 止蝕價：20元
評論：中東局勢持續緊張，帶動國際油價回升，對石油股有利。本港上市的石油股中，中海油可視為首選，預期市盈率只有6倍左右，息率更接近7厘，屬進可攻退可守之選。建議可現價買入，目標價23.9元，跌穿20元止蝕。