



氣勢如虹

內地推出一攬子增量政策，振經濟及樓市，帶挈本港股市及樓市一片興旺，本港多家發展商趁勢狂推新盤及貨尾盤下，本月僅13日，便已售出約1300個一手單位，為5個月新高；今年暫累售逾1.24萬個，是3年來的新高。

至於暫為本月銷量冠軍的啟德天璽·天第1期，發展商新地(00016)昨再公布該盤第5批共149個單位的售價，平均折實呎價升至逾2.28萬元，較首批高近16%。另一個蓄勢待發的黃竹坑新盤 BLUE COAST II，據悉已獲逾4000票認購登記，最快本周末作首輪公開發售。

大公報記者 樓向陽

# 天璽·天添食149伙賣貴16% 黃竹坑新盤周末攬客 新盤累售1.24萬伙 3年新高

趙國雄(中)表示，集團有意調升旗下樓盤的售價。



雷霆(左)表示，天璽·天兩輪銷售，連招標售出的單位，暫已累售逾500個單位，套現逾40億元。

本港樓市帶來約兩個月的沖喜，奈何庫存量及購買意欲偏低，即使發展商及二手業主減價，成交量及樓價也繼續下沉。不過，上月底中央展示提出振興經濟的決心後，市場均確信內地及本港經濟未來發展良好，發展商紛以低價推盤，以盡快鎖實市場對未來樓市有機會反彈的信心。

## 天璽·天296呎售742萬

新地率先以蝕本價推出天璽·天第1期，在過去兩個周末的兩輪銷售，已售出逾300多個單位。該公司副董事總經理雷霆表示，現時已進入銀行減息周期，加上中央大力振興經濟，相信本季樓市復甦步伐會加快，公司會繼續「推盤停不了」。其中天璽·天經兩輪銷售，連招標售出的單位，暫已累售逾460個單位，套現逾40億元。有見該盤仍有大批向隅客，遂公布第5批共149個單位的售價，平均折實呎價22808元，部分單位更略加價2%至3%。樓盤最快料在本周末作第3輪公開發售。

該盤第5批單位的折實價由

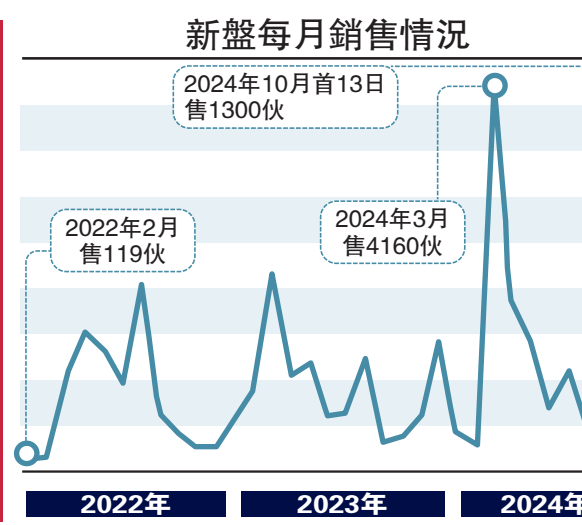
約509.55萬至1890.69萬元，因今批單位近兩成是30樓以上中高層單位，首批單位則全數是30樓以下及景觀較次的單位，而今批單位的平均呎價較首批的平均折實呎價19668元，高近16%。

不過，今批單位中，部分單位的實際加幅高達5%至6%，如第6座19樓B2室，面積296方呎，訂價為742.86萬元，較首批的18樓同室單位706.07萬元，高逾5.21%。另外，今批的第3座22樓A1室，面積599方呎，訂價為1453.76萬元，高過首批中的28樓同室單位的1419.31萬元，實

## 趙國雄：擬調升樓盤售價

長實(01113)早前公布繼續以蝕本價推出 BLUE COAST 第2期 (BLUE COAST II)，長實執行董事趙國雄表示，國家早前已有多項政策出台，繼而相信仍有利好消息發布；加上本周三特首發布新一份施政報告，預料也會有令市民恢復信心的消息，因此，集團有意調升旗下樓盤的售價，「加番啲，就蝕少啲」。另長實營業部首席經理郭子威補充說，該盤目前認購登記理想，會盡快公布再加推及落實銷售詳情。

BLUE COAST II 已公布售價的首兩批單位，共涉236個單位，平均折實呎價分別約21526元及21876元。市場人士透露，該盤過去3日累收逾4000票登記。一手市場過去3日共售出逾430個單位，而本月首13日已累售約1300個單位，較上月全月增約75%。另今年截至昨日，一手單位已累售逾1.24萬個，超過去年及前年全年的約1.07萬個及9200多個，更有機會超越2021年逾1.7萬個之數。



## 十大屋苑周末成交9宗 下跌18%

【大公報訊】由於發展商本月減價搶客，二手市場交投及價格都受壓，兩大代理行各自統計的十大屋苑周末成交量均只錄9宗，按周跌約18%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，銀行減息後，多項利好因素湧現，樓市持續回穩，買家入市信心大大提升。二手睇樓量已見活躍，惟舊盤減少，部分業主更反價，導致二手成交量未見大幅增加，他估計本周三特首公布新一份施政報告，將有振興經濟及樓市等措施，可為樓市帶來新一波助力。中原十大屋苑周末成交錄得9宗，按周減約18%，有3個屋苑未錄成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於近月新盤銷情火熱，吸納眾多客源與資金，致令二手交投回軟。該行統計的十大屋苑周末成交也只9宗，按周少兩

宗。未來當新盤向隅客陸續回流二手市場，加上投資者、準買家及租客加快入市步伐，料二手交投可維持穩中向好局面。

此外，中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，天水圍嘉湖山莊麗湖居第5座高層E室2房單位，實用面積446方呎，經買賣雙方議價後，終以約375萬元成交，呎價約8408元。業主於2017年中斥約412.8萬元購入單位，持貨7年多，現賬面蝕約37.8萬元，蝕幅約9.2%。

另市場消息透露，青龍頭豪華花園凱濤28座低層B室3房單位，實用面積1382方呎，日前連車位以約835萬元成交，呎價只約6042元，為該屋苑近大半年的低價。據悉，業主於2016年斥以約880萬元購入單位，持貨約8年，現賬面蝕約45萬元，蝕幅約5.11%。

# 波動市用攻守法 長建追落後值博

每周精選股

經過前期直線拉升，港股上周走勢反覆。面對大市波動風險，投資者可以採取三種應對策略，第一是遠離股市，其次是伺機吸納落後股，最後是繼續關注股價大上大落的熱門股。本周專家推介股份包含落後股及熱門股。騰訊(00700)、海爾智家(06690)屬於熱門股，上周回調幅度超過9%、12%。若果投資者對這兩隻股份有興趣，可以參考專家的攻守建議，尤其是止蝕位。

落後股方面，專家介紹招金礦業(01818)、東方海外國際(00316)、長江基建(01038)。中資股自5月下旬飆升，長建等本地收息股則反向下跌，但過去兩個交易日開始企穩，可能重新獲得基金大戶吸納，值得大家留意。

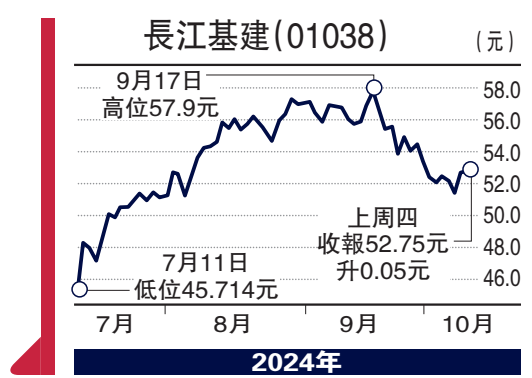


**騰訊 (00700)**  
買入價：420元以下  
目標價：510元 止蝕價：380元  
評論：騰訊股價近日出現急升後回吐的走勢，但相信該公司持續回購股份可以對股價帶來支持，而旗下的微信支付已接入淘寶，也是正面消息；建議可於420元以下買入，目標看510元，止蝕可定在380元。

▲第一上海首席策略師 葉尚志



**招金礦業 (01818)**  
買入價：13元以下  
目標價：17元 止蝕價：11.4元  
評論：招金礦業最新公布首三季純利按年上升有1.4倍，盈利增速未見放慢，加上國際金價在美聯儲開始減息後可以繼續看好，建議可於13元以下買入，目標看17元，止蝕可定在11.4元。



**長江基建 (01038)**  
買入價：51元  
目標價：58元 止蝕價：45元  
評論：從2021年至去年2023年，長江基建過去三年股東應佔溢利的年均複合增長率為3.1%。截至2023完整財年，集團自上市以來已經連續27年錄得股息增長。長建股價於上月中曾見58.15元高位後，股價開始出現回落，近期一度下跌至最低

50.55元，回落幅度為13.1%，現時股息率開始接近5厘水平。

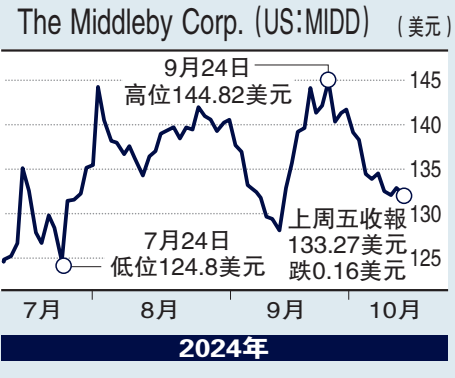


**海爾智家 (06690)**  
買入價：31元  
目標價：34元 止蝕價：27元  
評論：內地海關總署數據顯示家電出口連續18個月正增長，按年上升14.7%。首8個月家電出口上升10.9%，相較2023年全年僅上升3.8%。海爾智家上半年收入按年增長3%，當中海外收入按年增長3.7%。整體淨利按年增16.3%，反映在較大競爭下，盈利能力仍得到提升。



**東方海外國際 (00316)**  
買入價：現價  
目標價：133.5元 止蝕價：91.8元  
評論：東方海外今年整體運載率較2023年同期上升3%，每個標準箱整體平均收入較去年同期增加20.3%。鑒於中東地區局勢，貨運價格上升是意料之內。觀乎東方海外平均標準箱平均收入增長幅度強勁，對收入展望有樂觀預期。

▲實德金融策略研究部首席分析師 郭啟倫



**The Middleby Corp. (US:MIDD)**  
買入價：128美元  
目標價：162.5美元 止蝕價：110.1美元  
評論：MIDD次季營收9.92億美元，按季增長7%，調整後EBITDA為2.16億美元(利潤率22%)，因應食品加工業務依然強勁，在一系列專案都是由客戶對自動化、減少勞動力及永續發展的需求所驅動，利潤率22%有望持續向好。



▲流動資金重新回流至低防守性板塊，長江基建可關注。