



# 新盤熾熱 天璽·天第2期最快下月攬客

# 瑜悅沽清全盤198伙 投資者佔半數

氣勢如虹

內地提振經濟穩定樓市，成效惠及本港樓市，加上銀行減息及發展商肯減價賣樓等因素，帶來本月一手市場旺勢，昨日首輪公開發售的長沙灣單幢盤瑜悅，即日沽清全盤198個單位。另本月銷情最旺的啟德天璽·天第1期，發展商新地(00016)已部署趁旺勢最快下月推售第2期。

大公報記者 樓向陽



▲封海倫(中)表示，瑜悅全盤198伙售罄，大部分的大手買家都是買入單位作收租之用。

▲雷霆(左)表示，天璽·天第1期累售逾840伙，套現逾90億元。



## 何先生：價錢合理 千萬買3房

**買家心聲** 經商的何先生(圖)表示，本身早在黃大仙擁有自置物業，基於公司在附近添置新居自用，今次能夠抽中較前籌號，樓盤價錢也接受得早，已預留買樓資金，遂決定斥約1100多萬元買入一伙高層3房單位。而是次入市毋須向銀行借盡七成按揭。

儘管對樓市未來走勢多少也是有憂慮，全球又多個區域正軍事衝突不斷，然而，何先生認為香港有國家支持，前景向好。



## 本月銷情理想的一手盤

樓盤	銷量
啟德天璽·天第1期	842伙
黃竹坑Blue Coast II	222伙
長沙灣瑜悅	198伙
啟德柏蔚森	143伙
THE YOHO Hub II	136伙
將軍澳海茵莊園	119伙
屯門NOVO LAND	85伙

198個單位全數售罄，大部分大手買家都是買入單位作收租之用，其中有兩批有關係的大手投資者，共斥約4485.46萬元購入9伙1房單位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該盤有多組大手客入市，中原便有2組本地買家，均欲斥約3000萬元買4伙作投資收租。因本月一手交投活躍，估計全月可賣約3000伙，是今年3月份後的7個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，受一手熱賣帶動，本月二手交投也會上升約15%至約3400宗水平，預計本季樓價可觸底反彈約3%。

## 一手暫售2700伙 新地獨佔四成

一手市場本月至昨日，發展商已累售逾2700個單位，其中銷情最旺首推新地的啟德天璽·天第1期，4輪公開發售加上招標，累售842個單位，新地副董事總經理雷霆表示，該盤已套現逾90億元，現正計劃最快下月開售第2期。同時，下月初將以現樓方式推售太子道西233號豪宅項目，明年農曆年

則有意推售西貢14鄉項目第1A期。

新地本月除天璽·天之外，還有多個貨尾盤包括北角海璇、元朗YOHO Hub II、其他屯門NOVO LAND、沙田瓏珀山及中半山帝景園等均在售，市場估計共售逾1100個單位，佔本月成交量達四成之多，套現更逾百億元。

至於本月另一個銷情理想的新盤，為長實(01113)推售的黃竹坑Blue Coast II，暫售逾220個單位，套現逾30億元。

## 晉海兩房700萬沽 賬蝕333萬

**蝕讓離場** 二手市場受壓於一手市場的旺勢，業主須減價才有吸引力，其中將軍澳日出康城晉海一個2房單位，日前以賬面蝕逾三成售出，成交價約700萬元。

美聯物業高級分區營業經理黃麗貞表示，該單位為晉海3A座高層A室2房單位，實用面積約541方呎，業主約5個月前已以880萬元蝕讓放盤，至近日獲區內租客洽租，業主最終降價約180萬元，以約700萬元成交，呎價約12939元。據了解，業主於2018年中以約1033.3萬元購入單位，持貨約6年，

現賬面蝕約333.3萬元，蝕幅約32.3%。

中原地產分區營業經理吳嘉權表示，大圍柏傲莊第5A座低層C室2房單位，實用面積477方呎，業主原叫價約938萬元放售，剛以約898萬元沽貨，呎價約18826元。據了解，業主於2020年斥約977萬元購入單位，持貨約4年，現賬面蝕約79萬元，蝕幅約8%。

此外，中原及美聯各自統計的十大屋苑周成交，各自均錄13宗，按周均跌約7.1%。其中鴨洲洲海怡半島連續兩個周末零成交。

# 航空業強勢復甦 國泰潛力可期

每周精選股

香港航空服務是疫後恢復最強行業之一。香港國際機場9月份客運量按年增加22.4%，貨運量增加10.2%，延續8月份向好勢頭。投資者對香港航空事業具有信心之下，專家推介國泰航空(00293)，既因看好其業務潛力，也認為股息政策具賣點。該股今年業務表現不俗，9月份載客量按年增加17.8%，運載噸貨物增加10.9%。

內地樓盤銷售好轉，投資者投下信心一票，可關注大型內房企業，也留意房產交易平台貝殼(02423)。貝殼深圳合作門店二手房於9月30日至10月20日，日均簽約量較前三周增長228%。貝殼另一項催化因素是獲納入港股通，高盛認為貝殼的流動性滿足有關要求。



▲國泰航空業務潛力巨大，獲券商青睞。



**貝殼 (02423)**  
買入價：48元以下  
目標價：66元 止蝕價：38元  
評論：貝殼有望受惠於內地房地產行業的逐步回暖，旗下家裝家居以及房屋租賃業務表現亮眼，有助公司通過目前的行業過渡期。



▲第一上海首席策略師 葉尚志



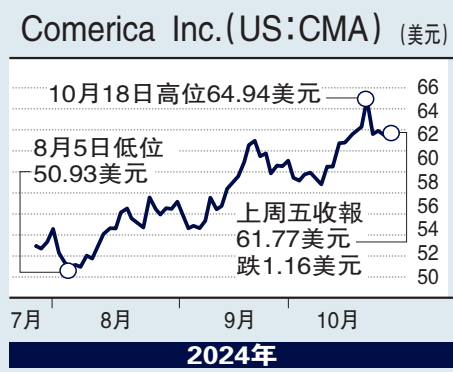
**美團 (03690)**  
買入價：165元以下  
目標價：220元 止蝕價：130元  
評論：美團正在鞏固強化業務生態圈，核心的外賣送餐已開展至無人機配送，而新業務如到店、酒店及旅遊業務等也正在扭虧。



**信義能源 (03868)**  
買入價：0.88元  
目標價：1.15元 止蝕價：0.76元  
評論：內地提出善用屋頂空間，釋放光伏等新能源發展潛力。這政策訊號對一眾新能源及光伏能源等行業具有正面催化作用。配合着剛結束的金磚國家峰會所帶出會員國對新能源的開拓及合作的無限憧憬，作為經營太陽能發電場業務的信義能源，其收入展望可以用樂觀的眼光去作寄望。



▲實德金融策略研究部首席分析師 郭啟倫



**Comerica Inc. (US:CMA)**  
買入價：59.75美元  
目標價：75.20美元 止蝕價：51.90美元  
評論：CMA是一家擁有175年歷史，亦是商業銀行Comerica Bank的母公司。CMA擁有大約800億美元資產，近年開拓美國東南部地區六個州份。面臨減息環境刺激下，美國小型企業有機會如雨後春筍般爆發，有利CMA在這方面的收入增長，對股價前景有提振作用。



**國泰航空 (00293)**  
買入價：7.8元  
目標價：8.5元 止蝕價：7元  
評論：國泰近年積極增聘員工，持續發展新航點，目前航點超過80個，目標明年增加至100個。截至今年中，國泰擁有231架飛機，此前與空中巴士簽署150架新一代飛機的訂購協議，未來幾年將陸續接收全新的客機及貨機。另外恢復派發全年股息，目標派息比率為50%。可於7.8元關注，目標上望8.5元，跌穿7元離場。



▲光大證券國際證券策略師 伍禮賢



**長江基建 (01038)**  
買入價：54.5元  
目標價：59元 止蝕價：50元  
評論：長和系今年在英國有多番併購，涉及可再生能源及配氣網絡等資產。長建涉及獨資或組團出資，8月更完成英國第二上市，預期繼續壯大發展趨勢不變，成為未來增長新動力。長建自上市以來連續27年錄得股息增長。上半年股東溢利、每股分派股息增加1.5%及1.4%。現價股息率約4.8厘，屬吸引水平。