

壹沐首輪開售 大手客2236萬掃四伙

臻博公布第三批18伙 呎價加一成至18990元

市場焦點

不少發展商部署周三施政報告公布後推盤，然而恒地(00012)卻急不及待，於昨日率先開售士瓜灣遠期樓盤壹沐第1期共148個單位，即日售出逾半。與此同時，作為該盤競爭對手的鄰區九龍城臻博，發展商新世界(00017)等昨日亦公布第3批共18個單位的售價，平均折實呎價升至18990元，較首批高出近11.8%。若扣除樓層、景觀及單位差異等因素，實際加幅估計最多約2.5%。

大公報記者 林志光

儘管市場普遍預期施政報告將有利好樓市的消息，加上美國及本港銀行本周極有可能減息，恒地仍選擇提前於昨日為壹沐第1期進行首輪公開發售。該盤此次認購共錄得2228票。據市場人士透露，昨日約有100組買家到場抽籤揀樓，整個過程僅耗時約3小時，下午二時起已可透過先到先得方式認購。市場估計內地客比例超過50%。全日最終售出75個單位，套現逾4.9億元。

壹沐即日沽逾半

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，昨日有兩組買家購入多於一個單位，其中一組斥資逾2236萬元購入1座7樓的一房及二房單位各兩伙；另一組則以約1137萬元買入兩伙。對於該盤受到內地買家歡迎，他初步觀察後，認為比例應佔三成以上，該公司亦考慮短期內公布更多單位的售價。

另一方面，壹沐上周在進行認購登記期間，新世界等公布了九龍城臻博首批50個單位的售價，平均折實呎價較壹沐低約5.6%。臻博上周六起接受認購登記，暫已錄得逾2300票。發展商前日公布第2批20個單位的售價後，昨日再公布第3批

共18個單位之定價，折實價由10樓C室一房單位的約464萬元起。

該18個單位涵蓋A、B、C及E室，其中A室3房單位的加幅較為明顯。例如18樓A室定價1443.7萬元，較次批的17樓A室高出約6%，即使扣除幸運樓層及樓層差異等因素，實際加幅估計約2.5%。而19樓E室定價為1329.7萬元，較次批的18樓E室高出近2.9%，扣除樓層因素後，實際加幅約1.4%。不過，發展商強調，若撇除樓層及景觀因素，此批單位僅輕微加價約1%。

臻博最快周末開賣

資料顯示，臻博首批單位的平均折實呎價約16989元，次批升至17899元，較首批高出約5.36%；而今批則進一步升至18990元，較首批高出約11.78%。三批合共88個單位的平均折實呎價約17598元。市場預期發展商將於短期內公布該盤的首輪銷售安排，最快周末開售。

此外，英皇國際(00163)發展的西半山般咸道項目The MVP，日前經首輪招標售出5個單位後，現再安排35個2房及3房單位，於周三起招標出售。該批單位的實用面積介乎454至1289方呎。



新盤近兩月首輪開發售情況(伙)

樓盤	開售日	發售伙數	首日售出	銷情	發展商
士瓜灣壹沐	9月14日	148	75	51%	恒地
柴灣海德園第1期	9月6日	160	84	52%	太古地產、中華汽車
啟德維港·灣畔	8月15日	62	28	45%	中海外、九倉、恒地、嘉華
灣仔堅尼地道33號	8月10日	30	21	70%	TDS及富合置業
石硤尾Beacon Peak第1期	8月7日	46	9	20%	世茂集團
黃竹坑激晨II	7月25日	88	82	93%	新世界等
元朗朗日峰	7月17日	60	31	52%	嘉里建設

▲士瓜灣樓盤壹沐148個單位昨日開賣，迅速售出逾半。

周小姐：樓市料反彈 買樓投資

買家心聲

我從福建來香港後，長期在此工作及居住。有見近期樓市已趨平穩，估計開始從谷底反彈及租務市況理想，且該盤校網不俗，故決定夥家人斥逾500萬元購入1房單位作投資之用。



▲周小姐(右)夥家人斥逾500萬元買入1房作投資。旁為其母。

啟德MONACO持貨年半轉手 速賺百萬

【大公報訊】樓市開始回穩，個別之前大幅減價售出的單位，業主在短期轉售即可獲利。市場消息指出，啟德MONACO一個2房單位，業主購入不足年半，賬面賺百萬元離場。

該單位為2B座極高層E室，實用面積約445方呎。去年中，前業主因看淡後市而大幅劈價，願意賬面蝕讓逾280萬元，最終以約868萬元成交。現業主近日見市場氣氛好轉，嘗試以1100萬元放盤，並迅速獲新買家出價洽購，最終以約968萬

元成交。是次轉售賬面獲利約100萬元，升幅約11.5%。

二手周末成交 中原升57%

同區亦現短期轉售獲利案例，例如新入伙屋苑天璽·天。中原地產分行經理施蒂文表示，該屋苑自7月起陸續收樓入伙，兩個半月內已累積133宗租賃成交，本月暫錄約22宗。其中一宗為6座中層A3室1房單位，實用面積299方呎，剛以月租2萬元租出，呎租約67元。以現時成交

價計算，業主可享租金回報約3.3厘。

此外，中原地產及美聯物業分別統計的十大屋苑周末(過去兩日)成交，均錄得11宗。與上周相比，中原錄得約57%升幅，而美聯則下跌約8.3%。中原地產分區營業經理張奇璋表示，東涌映灣園周末錄得2宗成交，其中包括第8座高層F室2房單位，實用面積550方呎，以558萬元售出，呎價約10145元。據了解，原業主持貨約7年，是次轉售賬面蝕讓約132萬元，蝕幅約19.1%。

全球加碼投入AI產業 商湯萬國數據勢頭勁

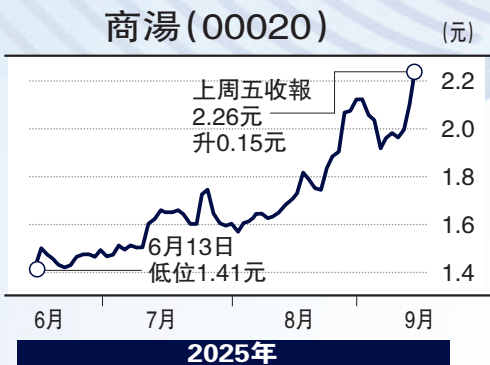
捕風捉浪

人工智能(AI)對企業經營效益逐步顯現，從騰訊(00700)，阿里巴巴(09988)，Adobe(ADBE)都見到AI助力盈利增長。企業在AI領域投入將會不斷增加，這對AI產業鏈是利好。廣發證券指出，全球AI產業鏈上半年發展勢頭顯著，下半年高景氣度預計持續，推動企業收入、利潤與盈利提升。本周專家推介AI股份：商湯(00020)、萬國數據(09698)。兩隻股份上周五在大成交配合下拉升，投資者可以考慮專家提供的建議。



▲萬國數據是數據中心營運商，受惠AI算力增長。

▲商湯上半年生成式AI收入高速增长，股價醞釀新升浪。



商湯 (00020)

買入價：2.1元 目標價：2.9元 止蝕價：1.8元

評論：商湯上半年生成式AI收入連續第三年高速增长，近日股價正醞釀新一輪升浪，短線股價目標2.9元，建議到價後減持部分倉位。中長線股價有機會上試3.7元，即2023年4月份高位，股價跌穿1.8元止蝕。



華贏東方證券
研究部董事
李慧芬



萬國數據 (09698)

買入價：37元 目標價：44.8元 止蝕價：34元

評論：萬國數據是數據中心營運商，受惠AI算力增長。上周五股價裂口上升，低位回升幅度較大，警惕存在回調整固風險。投資者不妨等待股價調整，回補上升裂口後，再考慮入市吸納：買入價37元。短線目標44.8元，中線48.9元。



微創機器人 (02252)

買入價：29.50元 目標價：32元 止蝕價：27元

評論：機器人行業在內地獲國策支持，預期未來有巨大增長空間。微創機器人海外市場收入大幅增長189%，其核心產品訂單保持良好增長勢態。投資者可以考慮在29.5元留意，目標價32元，跌穿27元離場。



掃一掃有片睇



光大證券國際
證券策略師
伍禮賢



信義光能 (00968)

買入價：3.4元 目標價：3.9元 止蝕價：3元

評論：信義光能是行業龍頭，盈利能力領先二三線企業。行業近年下行周期令規模小及技術落後的企業退出市場，降低行業供給，預期公司最受益反內捲。投資者可考慮3.4元買入，目標價3.9元，跌穿3元離場。



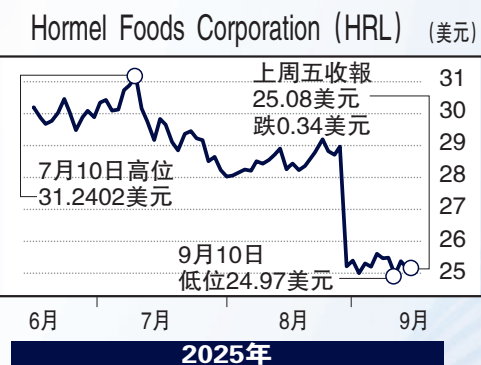
地平線機器人 (09660)

買入價：9.2元 目標價：11.59元 止蝕價：8.19元

評論：地平線機器人除了向汽車企業售賣硬件，還提供完整運算解決方案，對汽車製造商而言，減少了開發成本及時間，產品需求有優勢。智能駕駛市場仍是地平線的收入來源，而這收入未見頂。地平線收入展望不缺上升空間。



實德金融策略研
究部首席分析師
郭啟倫



Hormel Foods Corporation (HRL)

買入價：23.9美元 目標價：29.87美元 止蝕價：21.5美元

評論：HRL是全球著名肉類食品製造商，在美國就業市場及經濟狀況處於下滑跡象的時候，需求有所增加。HRL股價正在十年來低位水平，但HRL是連續59年有增加派息幅度的紀錄，現時趁低吸納HRL是可取的以戰養戰策略。