

# 柏瓏III首日收1200票 超購七倍擬加推

## 信置：投資者佔三成 看好北都區發展前景

### 積極布局

將在本周末開售的兩個全新樓盤元朗柏瓏III及灣仔woodis，昨日首日認購登記分別逾1200票及約700票，均有意日內加推單位應市。本月上半月，市場未有全新樓盤趕及登場銷售，成交量按月跌約16%，不過仍錄得個別貴價成交，西半山天御昨日再售出2伙4房單位，成交價均逾億元。

大公報記者 林志光

信置(00083)等早前減價沽售元朗錦上路柏瓏I及II現樓單位，銷情不俗之下，上周公布樓花期限逾1年半的柏瓏III首批138個單位的售價，昨日開始收票。信和置業執行董事田兆源表示，昨日暫已錄得認購登記逾1200票，超額認購逾7倍，約70%入票者是用家，餘下為投資者，均看好北都區發展前景，有意買樓投資。發展商有機會短期內公布第二批單位的售價。該期有680個單位，預計關鍵日期為2027年4月。

### 恒地灣仔項目最快本周賣

另邊廂，由恒地(00012)發展的舊樓重建項目灣仔woodis，同屬遠期樓花，上周公布首批50個單位的售價，及同於昨日開始收票，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤於周末累計參觀人次已超過4500人，七成來自港島，參觀者中更不乏外籍人士、家庭客及投資者。項目將於短期內加推單位應市，最快本周開售，市場消息透露，該盤暫錄約700票登記。

綜觀市場自上月下旬至本月首十多日，由於一眾發展商均集中促銷貨尾單位，促使過去約一個月以來未有推售全新大型新盤，令兩個周末的一手成交均少於100個單位，過去兩日的周末一手市場售出約80個單位，按周增約14%。本周首12日的一手市場累售約600個單位，按月跌約15.5%。

### 西半山天御售兩伙涉逾2億

貴價一手豪宅仍然不乏成交。恒地及新世界(00017)發展的西半山天御，昨日便以招標方式售出第2座30樓B室及32樓A室兩個單位。前者連兩個車位的成交價逾1.03億元，買家採210天成交分期付款辦法及若提早完成交易，可再獲樓價2.39%折扣優惠，發展商則代繳印花稅；後者連1個車位的成交價逾1.04億元，買家採150日成交分期付款辦法。該盤上月底至今暫售出4個單位，套現逾6.7億元；恒地等昨日隨即再安排該盤第2座31樓B室及33樓A室於本周四起招標出售。



▲田兆源表示，投資者看好北都區發展前景，故有意買樓投資。

### 新盤過去兩日錄得樓價逾1500萬元個案

| 單位                                | 實用面積   | 成交價       | 呎價     |
|-----------------------------------|--------|-----------|--------|
| 西半山天御第2座30樓B室連雙車位                 | 2335方呎 | 1.0337億元  | 44270元 |
| 西半山天御第2座32樓A室連1車位                 | 2329方呎 | 1.0428億元  | 44776元 |
| 北海海璇第5座8樓B室連1車位                   | 1488方呎 | 6173.00萬元 | 41485元 |
| 何文田St. George's Mansions 第1座22樓C室 | 764方呎  | 2620.00萬元 | 34293元 |
| 黃竹坑海盈山第2B座18樓B室                   | 680方呎  | 1845.09萬元 | 27134元 |
| 藍田KOKO HILLS第2座9樓B室               | 899方呎  | 1702.00萬元 | 18932元 |
| 藍田KOKO HILLS第3座20樓D室              | 769方呎  | 1500.00萬元 | 19506元 |

## 深灣9號持貨13年 料蝕160萬離場

【大公報訊】發展商大力促銷新盤，二手樓市仍繼續受壓。香港仔深灣9號1個面積逾千方呎3房大單位，業主連車位持貨逾13年，日前轉售仍實蝕約160萬元離場。

美聯助理區域經理楊家俊表示，該單位為第3座中層A室，實用面積約1268方呎，連車位的成交價約3368萬元，呎價約26562元。據了解，業主於2012年中斥約3316萬元一手買入，持貨近13年半，賬面只賺約52萬元，賺幅只約1.6%。

市場預計，若連其他律師及釐印費等，估計今次轉售實蝕160萬元。

### 新都城2房平台戶 3年貶近23%

另外，該行區域經理黃少明表示，將軍澳新都城2期第6座低層2房連平台單位，實用面積約441方呎，平台面積約107方呎。業主放盤只約一周，在有獲買家積極議價下，剛以521萬元成交，呎價約11814元，略低市價

約3%。據了解，業主於2022年初以約675萬元買入單位作收租之用，持貨逾3年，今賬面蝕約154萬元，蝕幅約22.8%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居第7座高層F室2房單位，實用面積442方呎，剛以433萬元成交，呎價約9796元。據悉，業主於2022年初以545萬元購入單位，持貨約3年半，現賬面蝕約112萬元，蝕幅約20.6%。

## 工商舖上月成交升21% 金額逾41億

【大公報訊】已低沉數年的工商舖市場，最近投資氣氛略有改善，上月成交量按月升約21.8%，總成交額也升23.6%至約41.51億元。市場預計本月升勢會持續。

### 億京4.76億購入美港貨倉

中原工商舖董事總經理潘志明表示，根據該行統計，上月工商舖市場買賣成交錄302宗，除按月上升外，按年更升約44.5%。總成交金額上月雖上升，惟按年仍下跌約

25.33%，或反映樓價下調因素。

上月工廈買賣成交較理想，錄約185宗，按月及按年分別上升約44.53%及約50.41%；所涉成交金額約13.76億元，按月更大增約1.28倍，主要是上月有1宗較矚目成交，為億京斥資約4.76億元購入荃灣的美港貨倉及美港第二倉。成交金額按年卻跌約42.2%。上月寫字樓買賣錄約57宗成交，按月微跌約5%，按年則升約67.6%；成交金額錄約16.33億元，按月大增升約85.8%。商舖

成交則連續3個月均錄約60宗，上月成交金額則按月跌約39.2%，約為11.42億元。

潘志明認為，近期工商舖市場錄得財團及大企業頻頻入市，近日更傳阿里巴巴計劃斥資70億元洽購銅鑼灣灣島壹號中心共13層樓面作為集團總部，相信未來或有更多財團及實力投資者及用家購入工商舖物業，將有助進一步增強工商舖市場信心，再加上本港踏入減息周期，市場入市氣氛明顯加快，預計10月份工商舖買賣成交價量將持續上升。

## 外圍波動資金避險 中移動建行可取

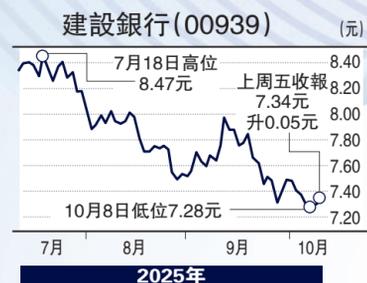
### 捕風捉浪

風險資產上周五急回，由美股到比特幣都要捱沽，避險資產黃金價格則重上每盎司4000美元。港股本周進入重要時刻，市場聰明錢上周五已快人一步，換馬至收息股。專家本周介紹中國移動(00941)、建設銀行(00939)，作為避險之選。

另邊廂，滙控(00005)豪擲逾十億元私有化恒生銀行(00011)，本地銀行股買少見少，投資者或會轉向中銀香港(02388)、東亞銀行(00023)等本地銀行股，所以專家提供買入這兩隻銀行股的最佳價位。

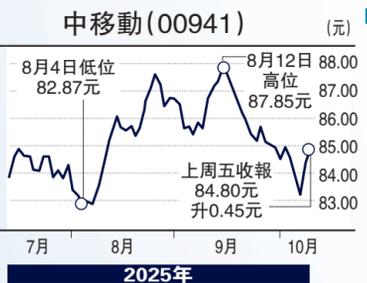


▲中移動現價股息達6厘，估計會吸引到資金泊入避險。



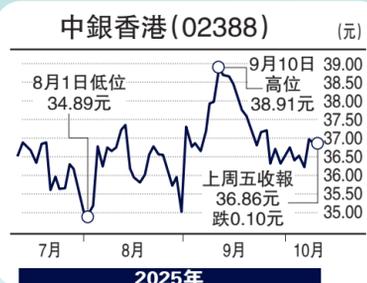
**建設銀行 (00939)**  
買入價：7元  
目標價：7.9元  
止蝕價：6.8元

評論：面對大市回調風險，投資者可以留意包括內銀等抗跌力較強的板塊股份。在四大內銀股中，建設銀行最可取，未來股價若能穩守7元以上，投資者不妨考慮買入。然而，在目前市況下，股價較難重上8元或以上。



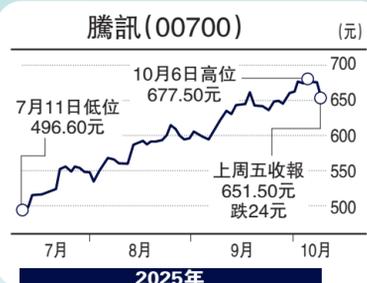
**中移動 (00941)**  
買入價：現價  
目標價：88元  
止蝕價：82元

評論：港股回調風險上升，中移動現價股息達6厘，具備長線持有收息價值，估計會吸引到資金泊入避險。另外，中移動剛發布「AI+」行動計劃升級暨「AI+」生態聯盟，目標到2028年底，對AI投入力度將會翻一番。



**中銀香港 (02388)**  
買入價：36元  
目標價：40元  
止蝕價：32元

評論：中銀香港受惠來自滙控私有化恒生後所釋放出來的資金。中銀香港上半年收入升13.3%，股東應佔溢利升10.5%；不良貸款比率僅1.02%，反映貸款質量的管控能力較強。本地樓市呈現復甦跡象，將對本地銀行業產生正面支持。



**騰訊 (00700)**  
買入價：620元  
目標價：680元  
止蝕價：580元

評論：騰訊Hunyuan-Vision-1.5-Thinking新模型於國際大模型競技場LMarena Vision賽道榜單，取得全球首三名之列，內地排名第一。同時手遊《三角洲行動》上月推出全新賽季「烈火沖天」，收入大漲76%。



**戴爾科技 (DELL.US)**  
買入價：141.90美元  
目標價：178.79美元  
止蝕價：126.29美元

評論：戴爾對未來兩年銷售額及盈利預測上調接近一倍，同時預期未來四年收入增長幅度介乎7%至9%，主要是人工智能產品需求向好所致，推動2030年前銷售有強勁增長。在人工智能趨勢下，集團收入及利潤可以看高一線。



**東亞銀行 (00023)**  
買入價：11.98元  
目標價：15.1元  
止蝕價：10.78元

評論：東亞財富管理業務在今年上半年經營收入增加約28%。基於內地客戶對資產存放在美資銀行的擔憂，有利東亞財富管理業務取得明顯增長。內地擁有龐大的企業銀行部門，對利潤前景有強信心。股價自年初至今強升近30%，反映出投資者的信心。