

灣仔新盤60伙即日清 十客各購一層

發展商：大手時段已售罄 將加推單位應市

減息效應

本港銀行再度減息，推升市場投資氣氛，減息後首個開售的項目、由會德豐地產發展的灣仔SPRING GARDEN昨日紅盤高開，首輪價單發售60伙於不足兩小時內沽清，全數單位由A組大手客瓜分，當中有10組客掃入全層4伙，B組散客無緣入市。發展商表示，項目有望短期內加推。

大公報記者 林惠芳



▲會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀（前左四）表示，灣仔SPRING GARDEN首輪價單發售60伙，有10組客人搶購全層4伙單位。



▲本港銀行10月再度減息後首個開售的新盤灣仔SPRING GARDEN，大手客時段吸引大批投資者到場排隊揀樓。

灣仔春園街SPRING GARDEN昨日首輪發售68伙，其中以價單方式推售的60伙，折實價798.5萬至1261.4萬元，折實呎價27346至31693元，另8伙特色戶招標形式發售。銷售安排顯示，首輪發售細分A及B組，而A組屬大手客時段，當中細分A1至A4組別，其後為B組散客時段，現場所見，昨日上午11時，大批準買家已抵達現場排隊等候，部分屬內地客。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，SPRING GARDEN首輪價單發售的60伙於大手客時段，不足兩小時內全數沽清，套現超過5.6億元，當中有10組大手客人各購入全層4伙。他認為，承再度減息後首個推售新盤之勢，項目吸引大手客追捧，買家中不少屬專業人士，包括銀行家、工程師及建築師。項目有望短期內加推，回應熾熱需求。

會地：未來半年擬推400伙現樓

展望後市，黃光耀表示，銀行兩個月內兩度減息，利好樓市氣氛，集團於未來6個月計劃推出黃竹坑站第6期、古洞第24區項目，以及康城Seasons系列約400伙現樓。

來自重慶的大手買家陶先生表示，購入SPRING GARDEN全層4伙收租，認為項目配套

完善，他已非首次購買港樓。消息透露，陶先生購入的4伙位於中高樓層，價單訂價共約4298萬元，扣除發展商提供最高12%折扣優惠後，涉資約3782萬元。

美聯物業高級董事布少明表示，SPRING GARDEN租務潛力優厚，備受長線收租客垂青，料呎租達90至100元，租金回報率約4厘。他表示，減息周期啟動，買家入市意欲高漲，發展商積極推盤，估計11月一手交投量約2000宗，二手表現亦會不俗，樓價續見升幅。中原地產首席營業董事何偉強表示，該行錄得5組客戶購入全層4伙單位，最大手客斥資近3900萬元入市收租，料回報達4厘。

隨著減息周期展開，市場承接力不俗，發展商勢積極推盤，本月有6個新盤料可銷售，涉逾1200伙，繼SPRING GARDEN後，油塘柏景峰、愉景灣第19-1期等亦可望接力登場。

天璽·天3宗成交 涉1.67億

豪宅客於減息後亦加速入市，新地（00016）啟德天璽·天第2期昨日連錄3宗標售成交，套現逾1.67億元，當中包括1座32樓B單位，實用面積1808方呎，連1個車位，成交金額達7380.46萬元，呎價40821元。綜合市場資

訊，減息後首個周末，全港一手盤共售約137伙，已連續3個周末錄得逾百宗水平。

此外，車位銷情同樣暢旺，太古地產（01972）上周六（1日）起拆售鯉魚涌太古城第10期車位予居民優先選購，發言人表示，由於反應熱烈，即日盡推該期數餘下車位，涉及共453個私家車位及18個電單車位，私家車位定價由86萬至135萬元，電單車位售價20萬元，截至昨日下午2時，共售出381個私家車位及18個電單車位，套現約4.2億元，其餘車位將於今日起開放予公眾認購。

11月份可供發售新盤

項目	伙數	發展商
油塘柏景峰	748	信置、資本策略及港鐵
大嶼山愉景灣第19-1期	320	香港興業
油麻地廣東道530至538號項目	66	新世界
九龍塘PARK COLLEGE	11	興勝創建
淺水灣迎夏	6	TDS

十大屋苑周末交投減半

【大公報訊】銀行再度減息，小業主心雄，議價空間收窄，買家入市步伐亦隨之放緩，減息後首個周六、周日，本港兩大地產代理統計的十大屋苑交投量均錄得跌幅，分別按周減少約一半。

據中原地产統計，十大屋苑於過去周末錄8宗成交，按周急跌55.6%，創8個周末新低，有4個屋苑零成交。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，減息後大市氣氛轉好，業主看好後市，議價空間收窄，買家需時適應新價格，加上大批二手盤已被消化，買家入市難度增加，令二手交投陷膠着狀態。他認為，樓市已全面回暖，相信在中美關係緩和及減息效應下，11月買家入市步伐會加快。

至於美聯物業分行統計的10大屋苑，過去周末錄得10宗二手買賣，按周回落47.4%。美聯物業高級董事布少明表示，最近樓市不乏利好因素，除了一手延續強勢外，減息潮持續及買家陰霾漸消散等正面消息，帶動各區二手睇樓活動趨積極，而業主持貨信心漸增，議價空間收窄，加上有部分客源流向一手市場，難免影響二手交投表現。

恒指黑期升見26200點 專家：國壽平保攻守兼備

捕風捉浪

中美貿易談判成果提振市場信心，恒指黑期（場外期貨）昨晚升見26200點水平，預期港股周一復市收復二萬六關口。專家認為保險板塊可攻可守，薦中國人壽（02628）、平安保險（02318）、友邦（01299），進取部署則可留意中芯國際（00981）。

標賣一，可候75元買入，目超82元。
破，國壽股價出現技術性突破，建議現價買入，上望27元。



中國平安（02318）

買入：55.5元
目標：62元
止蝕：50元
評論：第三季度業績錄得明顯增長，淨利潤按年增長45%，新業務價值也按年增長達46.2%，另首三季利潤增長逾一成，反映壽險及健康險新單業務需求持續。建議可候55.5元買入，目標價62元，跌穿50元止蝕。



獨立股評人 熊麗萍



中芯國際（00981）

買入：74.5元
目標：82元
止蝕：68元
評論：市場原先預期中國將加速推動對美國產品的國產替代，特別是高端AI晶片。雖近期中美關係緩和，但相信無阻國產化替代的步伐，中芯國際的前景仍可看高一線，加上短期走勢已呈「超賣」，建議可候74.5元買入，目標價82元，跌穿68元止蝕。



快手（01024）

買入價：現價
目標價：80元
止蝕價：70元
評論：恒指有機會再試今年新高，並展開新一輪中期升浪，一些處於整固待變的股份有望突破，快手便屬其一，10月初股價由高位92.6元回落，其後在72元至73元徘徊，短期內有可能再度發力，建議可現價買入，目標80元，跌穿70元止蝕。



掃碼睇片

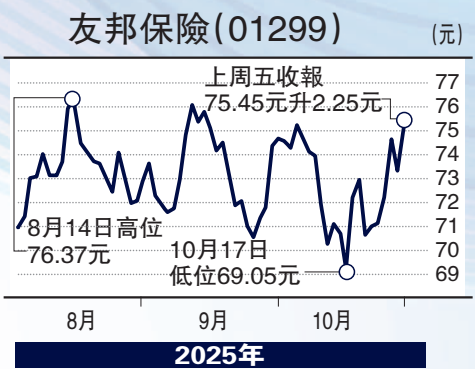


致富證券 市務總監 郭思治



中國人壽（02628）

買入價：現價
目標價：27元至27.5元
止蝕價：23元
評論：近期A股表現強勢，上證指數一度重上4000點，但凡A股向好都對本港上市的內險股有利，因內險股的投資組合會出現更佳的回報。近期中國人壽的股價已出現技術性突破，建議可現價買入，目標價27元至27.5元，跌穿23元止蝕。

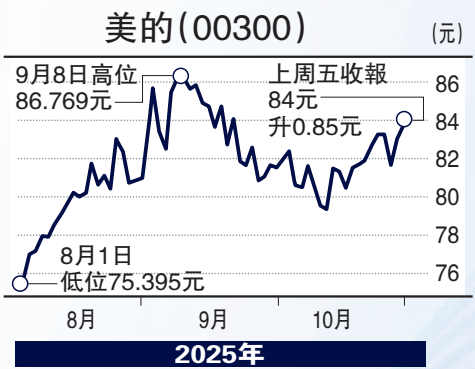


友邦保險（01299）

買入價：68.5元
目標價：85元
止蝕價：63.5元
評論：友邦第三季新業務價值按固定匯率及實際匯率計，分別按年升25%及27%，較市場預期為佳，主要由於友邦香港單季新業務價值創歷史新高，以及內地新業務價值強勁增長。建議可候68.25元買入，目標價85元，跌穿63元止蝕。



資深證券界人士 謝明光



美的（00300）

買入價：82元
目標價：87.5元
止蝕價：78元
評論：美的今年第三季業績優於預期，海外及ToB業務強勁增長，主要受兩項併購，包括中國東芝電梯及Arbonia Climate完成所推動，料將持續成為集團未來的增長引擎，建議可候82元買入，目標價87.5元，跌穿78元止蝕。