

天璽·天周四售62伙 入場價656萬

首輪1房戶型為主 柏景峰映蒼等周內或開價

市場活躍

一手新盤今年銷情理想。臨近歲末，一手市場依然活躍，發展商推盤步伐未見放緩。新地(00016)昨日公布，啟德天璽·天將於周四進行首輪公開銷售，推出62個單位，並於周三截止認購登記。首輪銷售涵蓋1房至2房戶型，折實售價約656.3萬元起。而在過去周末，由於缺乏焦點新盤推售，一手市場僅錄得約100宗成交，較上周同期下跌約三分之一。

大公報記者 林志光

新地上周公布「天璽·天」首批118個單位的售價，折實價介乎約653.53萬至1507.5萬元，折實呎價為21712至33500元，平均折實呎價約25280元，較去年推出的第1期首批單位價格高出約30%。是次首輪銷售僅選取其中28樓以下的62個單位，實用面積為297至482方呎，以1房單位為主，共56個，2房單位僅6個。

買家最多可認購3伙

售價最低單位為第2座5樓B6室，實用面積297方呎，1房間隔，折實售價656.3萬元，折實呎價22098元；呎價最低單位為第1座5樓B2室，實用面積308方呎，1房間隔，折實售價668.77萬元，折實呎價21713元。買家最多可認購3個單位，大手買家優先揀樓。在是次公開發售前，發展商已於過去大半個月以招標形式售出29個大單位，其中絕大部分連同車位出售，套逾15億元。

對比「天璽·天」第1期首輪銷售多達204個單位，第2期僅推出62個。業內分析，這可能與第2期開價較第1期顯著調高，以及啟德區內現樓貨尾單位較多，競爭激烈有關。

例如，中國海外(00688)旗下同區項目「維港·灣畔」第

1A期139個單位，平均折實呎價為25484元，昨日首輪開售60個單位，僅售出9個，套現約9350萬元。其中昨日成交價最高的單位為第2座19樓B室2房單位，實用面積579方呎，成交價1797.1萬元，呎價約31038元。發展商指出，該盤1A期及1B期今年推售至今，共售約105個單位，套現逾20.1億元。

此外，會豐地產等合作發展的MIAMI QUAY II，早前公布首批115個單位平均折實呎價為23634元，上周五首輪銷售13個單位，同樣僅售出9個。本周一手預計有多個中小型樓盤登場，包括信置(00083)等合作的油塘柏景峰、佳明集團控股發展的粉嶺北映蒼、新世界發展的油麻地臻爾，以及益兆集團等合作的長沙灣幸蒼等，均有機會在周內公布售價。

一手成交百宗跌三分之一

由於過去兩日缺乏全新焦點盤推動，市場氣氛較為觀望，一手成交僅約100宗，較上周約150宗下跌約三分之一。其中表現較為突出的是灣仔SPRING GARDEN，於上周六進行第二輪銷售，推出20個單位即日沽清，成為市場亮點。



▶ 新地副董事總經理雷霆(左)指出，啟德天璽·天將於周四進行首輪公開銷售。

新盤過去兩日銷情

樓盤	成交(伙)
灣仔SPRING GARDEN	20
將軍澳SEASONS系列	14
啟德維港·灣畔	12
深水埗曉柏峰	12
元朗柏瓏	4
啟德維港·雙鑽	4
屯門黃金海灣	4
啟德海灣	3
其餘貨尾盤	27
合計	100

海鑽四房戶蝕讓 虧損770萬

【大公報訊】樓市回升動力不足，部分業主即使持貨長達十年以上，仍須大幅虧損離場。市傳大埔白石角天賦海灣第3期海鑽，一個高層逾1800方呎的四房大單位，近日以賬面虧損逾770萬元成交。

該單位為海鑽第2座高層B室，實用面積約1840方呎。原業主於2013年底以約3353.45萬元購入，持貨約12年後，近日以約2580萬元售出，成交呎價僅約1.4萬元，賬面虧損約773.45萬元，蝕幅達23%。

另據市場透露，屯門慧豐園第4座高層A室，實用面積約657方呎，原業主持貨僅約4年，近日以約638萬元售出，呎價約9711元，賬面虧損約212萬元，蝕幅約25%。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，大角咀港灣豪庭第10座低層B室2房單位，實用面積約404方呎，以約550萬元成交，呎價約1.36萬元。資料顯示，原業主於2016年底以約525萬元購入單位，持貨約9年，現賬面賺約25萬元，賺幅約4.8%。

美聯物業高級區域營業董事黎偉強指出，香港仔深灣9號第3座中層A室3房單位，實用面積約1268方呎，近日連一個車位以約3398萬元成交。原業主於2012年中以約3175萬元購入，持貨約13年半，賬面獲利223萬元，升值約7%。

二手周末成交最多升25%

根據中原地產及美聯物業分別統計的十大屋苑周末成交數據，過去兩天均錄得10宗成交，分別按周上升25%及持平。

受惠阿里購甲廈 工商舖成交金額飆1.4倍

【大公報訊】本港工商舖市場上月總成交量按月回落逾10%，其中商舖成交跌幅尤為顯著，按月減少約26.7%，僅錄得44宗，預計為今年以來新低。

根據中原工商舖數據，上月工商舖市場共錄得約264宗買賣成交，按月下跌約12.6%，按年微升約5.6%，總成交金額約

99.44億元，按月大升近1.4倍，按年更飆升逾3倍。這是受惠於寫字樓市場錄得大宗交易——阿里巴巴與螞蟻集團斥資逾72億元，購入銅鑼灣港島壹號中心共13層樓面。若剔除該宗成交，上月總成交金額僅約27.4億元，按月下跌近34%，按年增長約13%。

商舖成交在7月至9月期間維持約60宗水平後，上月大幅減少16宗，跌幅約26.7%，按年下跌12%；涉及金額約8.11億元，按月下跌約29%，按年則上升約13.6%。工廈物業方面，上月錄得168宗成交，按月略減9.2%，成交金額約12.9億元，按月回落約6.1%。

選績優股布局明年 贛鋒新華保險值博

捕風捉浪

靠近2025年年結，基金大戶追貨的意願就慢慢降低，令到港股近期處於膠着態勢。市場人士相信，恒指今年有機會在28000點止步，基金寧願「儲定彈藥」再戰2026年。投資者可以趁這段時間着手部署，挑選績優股為明年做好準備。第三季度業績公布期剛完結，其間有許多公司經營業績突出，或者業務出現反轉。本周專家推介股份包括贛鋒鋰業、新華保險、中信建投證券等股份，值得投資者深入研究。

▲市場資金有意吸納鋰電池相關股份，贛鋒鋰業上季盈利倍升，值得投資者跟進。



贛鋒鋰業 (01772)
買入價：52元
目標價：60元
止蝕價：48元
評論：近期鋰價有回升跡象，對行業利潤有拉動作用。贛鋒鋰業上季盈利倍升，股東應佔淨利潤5.56億元人民幣，按年增加364%。市場資金對鋰電池相關股份的吸納意願，值得投資者跟進，未來一個月目標60元。



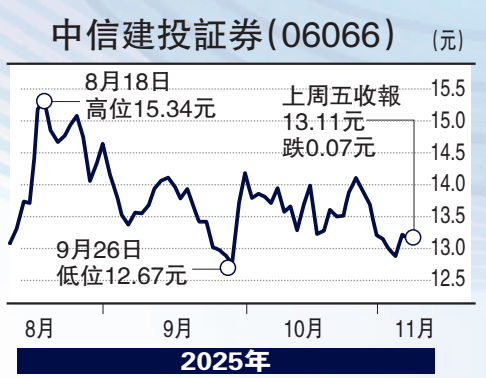
中國鋁業 (02600)
買入價：10.5元
目標價：13.14元
止蝕價：9元
評論：中國鋁業剛公布首三季度業績，期內每股盈利增長20%。消息面上，美國某企業暫停生產鋁，電解鋁供不應求。投資者可以在介乎10元至10.5元買入，一個月目標13.14元；股價連續兩日收低於9元，便適宜沽出止蝕。



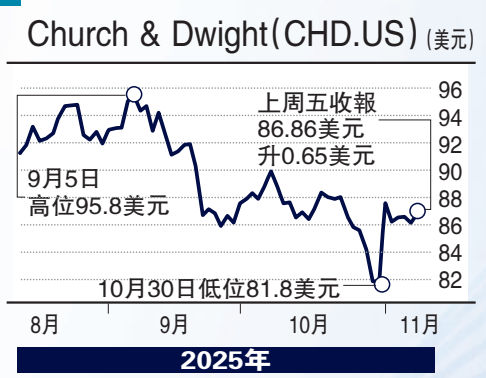
新華保險 (01336)
買入價：49元
目標價：54元
止蝕價：45元
評論：新華保險首季收入按年升28.3%，純利增加58.9%，新業務價值按年升50.8%。截至今年6月，上市權益類投資佔18.6%，於行業中處於較高水平。隨着內地股市「慢牛」趨勢持續，強勁的投資收益增長有助維持公司盈利表現。



敏實集團 (00425)
買入價：38元
目標價：41元
止蝕價：35元
評論：機器人業務為敏實發展重點，與智元機器人簽訂戰略合作協議，圍繞人形機器人智能外飾，無線充電，關節總成展開深度合作。該公司亦參與電動垂直起降飛行器的通航機型，有望成為未來業績增長點。



中信建投證券 (06066)
買入價：11.77元
目標價：15.3元
止蝕價：10.5元
評論：中信建投證券截至九月底為止首三季度實現營業收入172.89億元(人民幣，下同)，按年增加31.3%，歸屬股東淨利潤70.89億元，增加65%。從最新業績可以看到，中信建投業務發展勢頭保持強勁。



Church & Dwight (CHD.US)
買入價：79.30美元
目標價：99.15美元
止蝕價：71.37美元
評論：CHD第三季度按年比較錄得淨銷售15.856億美元，有5%按年增長。電子商貿同期持續保持增長勢頭，全球網上銷售額，佔去該季度消費總銷售額的23%。預計全年會錄得毛利率44.2%，其中包括三項業務退場的相關成本。