



臻爾均呎22857元加推 較首批貴11%

全盤63伙料本周開售 折實市值4.1億

加快應市

一手交投氣氛持續高漲，本月至今新盤成交已經突破1450宗，連續10個月超越千宗水平。發展商亦加快節奏，新世界發展(00017)油麻地臻爾引入「層購」折扣優惠兼低開效應，反應理想，餘貨33伙「晒冷」加推，折實平均呎價22857元，較首批僅兩日賣實近11%。全盤63伙有機會本周開賣。

大公報記者 梁穎賢



▲臻爾為單幢式住宅，全盤共63伙。圖為個別單位客廳經改動後的模擬效果圖。

▲臻爾示範單位昨日首度對外開放，展銷廳參觀反應不俗。

臻爾兩張價單參考

第一批	
推出單位	30伙
實用面積	212至380方呎
折實價	491.7萬至790.8萬元
折實呎價	19284至24382元
折實平均呎價	20610元
第二批	
推出單位	33伙
實用面積	249至380方呎
折實價	524.4萬至1016.8萬元
折實呎價	20979至26758元
折實平均呎價	22857元

據臻爾加推價單顯示，今批單位包括22伙一房及11伙兩房，實用面積249至380方呎，價單定價655.5萬至1271萬元，價單呎價26224至33447元，折實524.4萬至1016.8萬元，折實呎價20979至26758元，折實平均呎價22857元，比首批折實平均呎價20610元貴11%。由於今批大多分布於高層，撇除樓層因素，屬原價加推。

購全層3伙 享30萬折扣額

今批最低售價為11樓A室，實用面積249方呎，一房兩廳，折實524.4萬元；最低呎價為15樓B室，實用面積380方呎，兩房兩廳，折實呎價20979元；呎價及售價最高為26樓B室，實用面積380方呎，兩房兩廳，連147方呎天台，折實售價1016.8萬，折實呎價26758。

今批單位中，20伙一房標準戶全數折實價低於600萬元，8伙兩房戶折實低於900萬元，折實總值約2.22億元。今批單位繼續提供「層購」優惠，即買家一口氣購入全層3伙，額外獲30萬元折扣。

臻爾全盤63伙先後分兩張價單推出，包括36伙一房及27伙兩房，折實價由491.7萬至1016.8萬元，折實呎價

19284至26758元，折實市值近4.134億元。

新盤成交連續10個月破千宗

綜合市場消息及一手成交紀錄冊顯示，本月至今昨日一手成交突破1450宗，與上月全月約1760宗僅相差近18%，是一手市場連續10個月破千宗水平。4個於月內以價單或招標形式開售的新盤同樣報捷。其中由信和置業(00083)夥資本策略地產(00497)的油塘柏景峰，於剛過去的周五(21日)進行首輪銷售推出150伙，全日沽出149伙，售出伙數暫為本月最多新盤，套現逾8.35億元。發展商即晚加推108伙，有機會週內進行次輪銷售。新地(00016)啟德天璽，天2期月內以招標及價單雙軌銷售，暫共售出136伙，套現逾24億元，吸金額為眾新盤之冠。另外，會德豐地產旗下灣仔SPRING GARDEN全盤88伙同樣搶手，於月內經招標及價單沽出85伙，套現逾8億元。至於佳明(01271)旗下粉嶺北映蒼，全盤90伙經招標售出86伙，連車位套逾3.23億元。

綜合代理預計，本月進入倒數，期內新盤續有密集攻勢，料全月一手成交可衝上2000至2300宗。

15個最旺屋苑 7個註冊量超去年

二手 熾熱

新盤暢旺之外，二手市場交投同樣持續活躍。據美聯物業綜合土地註冊處資料顯示，本年截至11月20日，二手住宅(包括私人住宅及公營房屋)註冊量共錄39926宗，較去年全年40734宗僅相差約2%。年內二手住宅註冊量最多的15個屋苑中，7個屋苑(佔逾46%)已率先超越去年全年水平。美聯物業分析師岑頌謙指出，年內

15個最活躍屋苑中，7個屋苑成交已超越去年全年。

匯豐交投141宗 升15.6%最勁

當中以南昌站匯豐升幅最大，本年迄今錄141宗，比起去年全年122宗高出15.6%；馬鞍山迎海錄140宗，較去年全年122宗高出14.8%；大圍名城則錄170宗，按年增加8.3%；至於紅磡黃埔花園與荃灣麗城花園分別錄280宗及

149宗，按年各升4.9%及4.2%，餘下兩個宗數錄升幅的屋苑為將軍澳新都城與大嶼山愉景灣，分別錄3.2%及1.8%的升幅。

至於宗數錄跌幅的8個屋苑中，不少屬於傳統屋苑，其中暫錄162宗的藍田麗港城，較去年全年仍低16.9%，跌幅最大；天水圍嘉湖山莊、沙田第一城、荔枝角美孚新邨則較去年全年仍分別相差10.6%、9.3%及8.9%。

二手註冊量最多15個屋苑表現

屋苑	今年二手註冊量(宗)	2024年二手註冊量(宗)	變化(%)	屋苑	今年二手註冊量(宗)	2024年二手註冊量(宗)	變化(%)
將軍澳日出康城	566	607	▼6.8	大圍名城	170	157	▲8.3
天水圍嘉湖山莊	414	463	▼10.6	藍田麗港城	162	195	▼16.9
荔枝角美孚新邨	357	392	▼8.9	將軍澳新都城	159	154	▲3.2
鯽魚涌太古城	332	346	▼4.0	荃灣中心	150	153	▼2.0
沙田第一城	284	313	▼9.3	荃灣麗城花園	149	143	▲4.2
大嶼山愉景灣	283	278	▲1.8	南昌站匯豐	141	122	▲15.6
紅磡黃埔花園	280	267	▲4.9	馬鞍山迎海	140	122	▲14.8
鴨脷洲海怡半島	203	213	▼4.7				

註：今年截至11月20日

資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

供應不足 內地存儲芯片掀漲價潮

經濟 透視

受芯片短缺、供應不足及資本炒作等因素影響，最近用於手機、電腦的記憶體(RAM)、硬盤等價格紛紛暴漲。記者日前赴深圳華強北走訪發現，有的商家記憶體價格已急升兩倍。分析認為，這場存儲芯片漲價潮短期內仍無緩解跡象，緊缺情況可能會持續到2026年上半年。

華強北賽格電子市場一名銷售記憶體和硬盤商家的店員表示，10月以來受原材料漲價、供應不足等影響，代理批發銷售的國產品牌BORY記憶體和硬盤紛紛上漲。「12G記憶體已無貨，8G記憶體還有貨，但貴了一倍多。1TB容量硬盤過去售200至300元(人民幣，下同)，現漲逾倍至近600元，升幅讓人咋舌。」另一位長期經營記憶體的商家指着貨架上不同規格的記憶卡無奈地說：「記憶體漲得太瘋狂，差不多升了一倍。64G記憶卡價格大漲，消費者的購買成本明顯增加。」

深圳商家：記憶體價飆兩倍

賽格電子市場華碩電腦專賣店店員指出，現在記憶體的升幅達兩倍以上。以32G記憶體為例，價格由100至200元，飆升到最新的500元；1TB硬盤價格也從300元左右漲到500多元，漲幅近一倍。

深圳半導體協會秘書長常軍鋒表示，目

前記憶體漲價是產能不足、需求量大導致的。前海開源基金首席經濟學家楊德龍接受記者採訪時表示，價格上漲一方面是AI伺服器對存儲芯片需求激增，另一方面，原廠產能有限，疊加部分貿易限制，供應鏈完全跟不上，芯片短缺已成為價格上漲的核心推手。而全球存儲芯片產能調整、人工智能(AI)產業需求爆發以及國際貿易政策也對芯片供應帶來影響。

AI對高端存儲芯片需求增

業內專家分析，AI對高頻寬記憶體(HBM)和DDR5記憶體等高端存儲技術的激增需求，疊



▲賽格電子市場的商家表示，受供應不足影響，國產品牌記憶體和硬盤價格紛紛上漲。大公報記者李昌鴻攝

加傳統DDR4記憶體產能收縮，導致供需失衡。從供給端看，產能向高端產品傾斜，全球三大存儲巨頭(三星、SK海力士、美光)將產能從傳統DDR4轉向HBM和DDR5高端產品。例如，三星宣布多款DDR4記憶體將於年底停產，預計2025年全球DDR4產能減少25%。從需求端看，AI伺服器對存儲芯片的需求遠超普通伺服器。美光測算，每台AI服務器的DRAM(動態隨機存取記憶體)和NAND(快閃記憶體)需求分別是普通服務器的8倍和3倍。OpenAI、亞馬遜、谷歌等企業提前鎖定原廠產能，導致消費端供應緊張。

華強北的記憶體價格一天一個價，更是漲價囤貨跟缺貨的惡性循環，導致市場供求失衡。楊德龍認為，在AI驅動與供應不足的多重作用下，記憶體價格難以回落。

針對存儲產品市場存在炒作現象，內地財經專家李大霄指出，囤積存儲產品存在巨大風險，一方面，產品迭代速度極快，新一代產品推出後，舊產品的價值會迅速降低；另一方面，價格波動難以精準預測，一旦市場風向轉變，囤積者可能面臨重大損失。他重申，將存儲產品定義為理財產品存在一定誤區，消費者和投資者應正確認識存儲產品屬性，避免因錯誤認知而遭受不必要損失。

大公報記者李昌鴻、實習記者崔銘洋

電腦與手機新品加價 商家經營添壓

連鎖 反應

受硬盤和記憶體價格上漲的帶動，電腦、國產手機廠商旗艦新品也迎來集體漲價，電腦和手機部分新款價格上漲二百至三百元(人民幣，下同)不等。

深圳華強北聯想一間專賣店的店員表示，目前記憶體和硬盤漲價不少，「雙11」期間已有電腦漲價200元，相信活動過後會有更多型號電腦漲價，幅度約數百元。賽格電子市場華碩電腦專賣店店員表示，華碩多款電腦價格即將上調，每台預計漲數百元。

在華強北多家品牌手機店觀察到，國產手機

部分同款升級版的加幅高達300至500元。如OPPO Find X9、vivo X300等手機新品的售價均較上一代上調數百元，紅米K90全系列較上一代漲價100至400元。

對商家而言，電子產品漲價對經營帶來一定的壓力。但也有商家認為，價格上漲可能會促使消費者提前購買，在一定程度上刺激需求。行業人士認為，終端市場的漲價情況，最終還要看供需平衡，以及品牌方能否做好調控工作。存儲芯片緊缺的情況可能會持續到2026年上半年，目前，電腦品牌商正在加快用DDR5記憶體替代舊型號來應對成本壓力；而電視等消費領域，則放

慢了從DDR3升級到DDR4記憶體的腳步。

專家料價格逐步趨穩

前海開源基金首席經濟學家楊德龍相信，隨着相關部門的介入、企業採購策略調整及國產替代進行加速，市場可能會逐步恢復理性和穩定。

內地財經專家李大霄認為，市場應循自然波動規律，讓價格在供需關係的作用下合理調整。目前階段政府毋須進行強烈調控，但正確的引導十分必要，包括輿論引導幫助消費者和生產廠家理性看待價格波動。

大公報記者李昌鴻、實習記者崔銘洋

財經 Cafe

收藏卡展開幕 兩日料吸2.3萬人

【大公報訊】收藏卡盛事《Grade10 Festival》昨日在港開幕，活動為期兩天，匯聚120家來自世界各地的參展商，料吸引逾2.3萬人入場。團結香港基金主席陳智思出席活動時表示：「我知道香港有收藏家，但也是第一次見到這麼多人齊聚，令人印象深刻。」他料有助加強對香港交易、驗證及拍賣活動的信心。

展商：港可成亞洲收藏卡中心

在場參展商之中，約兩成來自中國內地、美國、日本、韓國等地。參展商之一的JayBeeCollectibles代表James Bui指出，今年特地飛來香港參加展會，因為香港市場潛力與增長速度驚人，近年香港及內地實力收藏家亦不斷增加，讓公司能夠輕易接觸亞洲龐大收藏家社群，加上稅率低和交通便利等諸多優勢，相信香港有條件成為亞洲收藏卡中心。

會場參展商展出的卡牌主要有兩大類：近六成為動漫IP主題的集換式卡牌，如《寶可夢》、《龍珠》、《遊戲王》等；另一類為運動卡及球星主題，涵蓋籃球(NBA)、棒球(MLB)、足球等。

會場並設有全球首次亮相的「梵高比卡超」藏卡牆，由超過400張「灰色氈帽比卡超」PSA 10卡牌組成，總值近500萬元。該卡牌為2023年寶可夢荷蘭梵高博物館為慶祝博物館50周年舉辦聯名特展時推出的限定宣傳卡，畫面致敬梵高名畫《帶氈帽的自畫像》，主角由梵高換為比卡超。



▲陳智思(左)昨日出席《Grade10 Festival》擔任主禮嘉賓，並指收藏家人數眾多，令人印象深刻。