

新地西沙盤月售1200伙 套現80億

帶動一手成交量飆85% 創近15個月新高

樓市轉旺

今年初，一手市場焦點集中在新地(00016)推售的西貢十四鄉西沙灣(Sierra Sea)第2期。連同昨日公開發售在內，該盤過去一個月累計售出超過1200個單位，套現約80億元，該樓盤的旺銷，帶動上月一手成交量升至約2460宗，創近15個月新高，按月升幅85%。

大公報記者 林志光

西沙灣第2期為今年首個推售的大型新盤，共提供超過1500個單位。為靈活調節銷售策略，新地將該盤分為2A及2B期推售。上月先推出2A期，隨後於月底加推2B期，兩期每次公開發售均告沽清。昨日展開2B期次輪銷售，涉及350個單位，經過約7小時銷售，單位全數售罄，並持續吸引投資者入市。該批350伙單位折實售價介乎約460.1萬至973.6萬元，折實呎價約10168至14311元，平均折實呎價為12469元。

2B期次輪350伙 7小時售罄

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，有兩組投資客透過該行各購入4個單位作長線收租，其中一組購入3個兩房及1個一房單位，涉資約2687萬元。市場亦傳出有投資者斥資逾3300萬元購入6個單位。

去年第二季開始，樓市持續回暖，投資者信心逐步恢復。加上去年上半年推售、年底入伙的西沙灣第1期，屢錄二手獲利成交，帶動市場氣氛。因此，新地上月開售第2期，隨即吸引大量投資者，市場估計已售單位中，約半數由投資者購入。

約半數由投資者購入

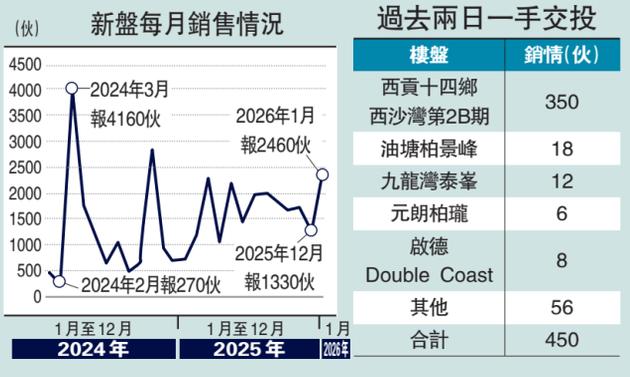
西沙灣第2期在不足一個月內，累售逾1200伙，套現約80億元。若連同去年開售的第1期計算在內，兩期共售出約2800個單位，合計套現約170億元，已相當於整個十四鄉項目補地價金額196億元的約87%，顯著減輕新地在該項目的財務負擔。

該盤熱銷亦帶動周末一手市場交投，過去兩日共錄約450宗成交，按周上升近1.4倍。除西沙灣外，其他貨尾盤如油塘柏景峰售出18伙、九龍灣泰峯售出12伙，均見承接。

上月，西沙灣單月售出約880伙，加上元朗柏瓏、大埔上然及將軍澳SEASONS系列等多個貨尾盤，各售出逾百伙，推動上月一手成交量升至約2460宗，較前月大幅上升約85%，並創下自2024年10月以來的15個月新高。



西沙新盤2B期昨進行次輪銷售，僅7小時800伙便全數售罄。



租務市場活躍 朗天峰月租1.25萬

【大公報訊】近期住宅租務市場延續活躍氣氛，多個地區錄得具參考價值的成交個案，反映租務需求穩健。其中，入伙不久的元朗朗天峰吸引不少租客青睞，上月共錄約15宗租務成交，平均呎租約42.4元。

中原地產區域營業經理王勤學表示，最新一宗為第2座低層E室，實用面積288方呎，屬一房單位，由一位在家工作的資訊科技專業人士零議價承租，月租1.25萬元，呎租約43.4元。以業

主去年初約327萬元的購入價計算，租金回報率接近4.6厘，表現理想。

另一邊廂，市區租務亦見暢旺。香港置業營業經理周栢達表示，大角咀柏景灣第7座低層E室2房單位，實用面積約449方呎，業主放租約一星期，即以月租2.28萬元獲外區情侶承接，呎租約50.8元。該單位業主於2012年以約620萬元購入，現租金回報率約4.4厘，反映市區優質物業的租務承接力仍具韌性。

二手小陽春 周末交投升近七成

【大公報訊】受惠於發展商新盤銷情理想，二手市場交投氣氛亦明顯轉活。中原地產與美聯物業各自統計的十大屋苑過去周末成交量，均創下近22個月新高，分別錄得19宗及20宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在樓市氣氛持續向好帶動下，不少買家加快入市步伐，該行統計的十大屋苑周末成交量按周上升約46.2%，反映市場已出現「小陽春」格局。

太古城上月成交急升1.2倍

美聯物業高級董事布少明指出，該行十大屋苑周末成交量達20宗，按周增長約67%。上月，十大屋苑共錄約252宗成交，較去年12月的205宗上升約23%，成交量為自2024年3月以來的22個月高位。其中鰂魚涌太古城上月錄得48宗成交，按月急升近1.2倍。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城廬山閣中低層D室3房單位，實用面積670方呎，剛以950萬元成交，呎價約14179元。原業主早於1976年以僅18萬元購入，持貨約50年，賬面獲利高達932萬元。

另一方面，市場亦錄得減價成交及個別蝕讓個案。該行高級區域營業經理鄭俊輝指出，筲箕灣形禧第2座高層G室1房單位，實用面積397方呎，業主降價68萬元後以700萬元售出，呎價約17632元。原業主於2019年以1070萬元購入，持貨約7年，賬面虧蝕約370萬元，幅度約34.6%，惟其間單位一直有租金收入，實際損失得以減輕。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門豫豐花園第13座低層D室，實用面積約567方呎，剛以430萬元成交，呎價約7584元。據悉業主早在2015年斥約457萬元購入，持貨逾10年，現賬面仍蝕27萬元。



鰂魚涌太古城上月錄得48宗成交，按月急升逾倍。



金山雲 (03896)
買入價: 6.67元
目標價: 8.7元
止蝕價: 5.93元

評論: 金山雲在智算雲領域取得新突破，智算平台金山雲星流已完成從資源管理平台，向一站式AI訓練全流程平台的戰略升級。隨着不同範疇的機構需要商業數字化轉型及AI技術發展，長遠需求有望提升。經過一輪高位回調，估值過高有所紓緩，有利吸納金山雲。



實德金融策略研究部首席分析師
郭啟倫



Toll Brothers, Inc. (TOL)
買入價: 134.60美元
目標價: 173.65美元
止蝕價: 119.75美元

評論: TOL以收入計，是全美國第四大住宅建築商。TOL過去六年，每年住宅房屋銷售都錄得增長。美國今年應處於低息環境，預期更多購房者選擇較高端房屋，有利TOL收入創新高。

工程機械外銷料大增 中國建築龍工可期待



中國去年挖掘機銷售增長17%，內銷部分增長17.9%；顯示內銷、外銷均理想。由於去年參與「一帶一路」建設項目顯著增長，今年工程機械外銷值得期待，證券界對今年中國建築工程行業樂觀。專家介紹相關股份：中國建築國際(03311)、中國龍工(03339)。AI是今年頭號投資主題，專家本周推介聯想集團(00992)、金山雲(03896)。



▲中國龍工裝載機產銷量多年穩居全國三甲，預計去年淨利潤增長最多三成。



中國建築國際 (03311)
買入價: 9元
目標價: 9.8元
止蝕價: 8.2元

評論: 中國建築國際業績逐年穩定增長，派息由2020年的0.36元，穩定增至2024年0.615元，年均複合增長率14.3%。目前預期市盈率僅為5倍水平，預期股息收益率約6.7厘，估值具有較大吸引力。



光大證券國際證券策略師
伍禮賢



中國龍工 (03339)
買入價: 3.15元
目標價: 3.5元
止蝕價: 2.9元

評論: 2026年國家重大基建項目、城市更新加速推進，中國龍工裝載機產銷量連續多年穩居全國三甲，有望受惠。龍工公布盈喜，預計去年淨利潤增長23%至31%。龍工股息率約4.9厘。

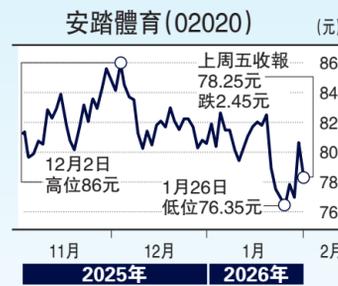


聯想集團 (00992)
買入價: 8.7元
目標價: 10.5元
止蝕價: 8.3元

評論: 近期好消息頻傳，獲某上市公司斥逾5000萬元入股；管理層正尋求與全球多個大型語言模型公司合作，打造成為全球人工智能企業之一等等。聯想短期有望回升，買入價8.7元至9元；未來兩月目標價10元至10.5元。若果連續兩日收低於8.30元可止蝕。



高歌證券金融首席分析師
聶振邦



安踏體育 (02020)
買入價: 75元
目標價: 92元
止蝕價: 72元

評論: 安踏宣布入股Puma後，多家大行看好業務前景，給予正面投資評級，相信股價短期從靠近52周低位回升；買入價75至80元，未來兩月目標價88元至92元。若果連續兩日收低於72元可止蝕。