

首岸加推 120 伙周四賣 入場費 684 萬

柏傲莊 III 第三輪重售 45 伙 再提價 6%

需求殷切

市場對一手新盤需求殷切，發展商趁旺市加快推售步伐。紅磡首岸上週六首輪銷情理想，發展商恒地（00012）隨即昨日加推 120 伙，安排於本週四（30 日）進行次輪公開發售。大圍新盤柏傲莊 III，再次推出 45 個單位，亦於本週四揀樓，定價較 2021 年首次推售時，累計加價約三成。

大公報記者 林志光

恒地等昨日公布首岸次輪銷售安排。今次銷售取消了最多可買 8 伙的超大手認購安排。優先揀樓的大手客最多可購 2 至 3 伙，一般買家則可選購 1 至 3 伙。發展商早於上週五已公布今次推售的 120 伙兩至三房單位的售價，屬原價加推。該批單位定價由 752.2 萬元起，入場單位為第 2 座 15 樓 L 室 1 房單位，折實價約 684.5 萬元。

首輪套 16 億 本地客佔 64%

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，是次銷售將以登記抽籤方式進行，明日（28 日）截止認購登記。上週六首輪推售的 218 個單位，已全數沽清，套現逾 16.4 億元。客源分布方面，本地買家佔約 64%，內地買家佔 24%，外國買家佔 2%，另有 10% 以公司名義入市。此外，錄得 13 宗大手客成交，各購入 3 至 8 伙不等。

柏傲莊 III 因 2021 年公布須拆卸重建，發展商新世界（00017）至今賠償不少。隨着本月展開重售，新世界趁市況暢旺大幅加價，以彌補損失。繼早前兩輪重售後，發展商昨日再安排 45 伙於本週四發售。柏傲莊 III 於 2021 年 5 月開

始預售樓花。據了解，新世界本月在首次重售時，已加價最少 6%，部分單位加幅逾 13%；上週次輪銷售的單位再加價逾 10%；本週四第三輪重售的單位，定價較次輪再上調約 6%，大手買家最多可買 6 個單位。

總括來說，柏傲莊 III 平均累積加幅約達三成。是次推售單位的折實入場價約 921.6 萬元，來自 8B 座 46 樓 F 室一房戶。該盤約有 500 多個單位需要重售，自本月重售至今，以招標及登記抽籤方式，累計已售出約 270 伙，套現逾 44 億元。

啟德海灣今起標售 94 伙

此外，由嘉華國際（00173）等發展的啟德海灣第 2 期，發展商昨日公開發售 142 伙，折實入場價約 560.8 萬元，平均折實呎價約 2.21 萬元。市場消息指出，該批單位即日售出超過 30 伙；發展商另外安排 94 伙於今日起以招標方式出售。

總結本月新盤市場，至今已累售約 2000 伙。除了首岸及柏傲莊 III 外，啟德區多個貨尾盤是銷售主力，區內已合共售出約 700 伙，佔整體約 35%。由於本月與上月的 2450 伙成交量相若，相信全月總成交量有望與上月持平。



▲韓家輝（左）表示，首岸周四的銷售將以登記抽籤方式進行。

兩新盤周四共發售 165 伙

項目	紅磡首岸	大圍柏傲莊 III
發售單位	120 個	45 個
實用面積	301 至 642 方呎	359 至 509 方呎
定價	752.2 萬至 1538.3 萬元	1152.1 萬至 1921.5 萬元
折實價	684.5 萬 1399.85 萬元	921.6 萬至 1537.2 萬元
折實呎價	19121 元至 23742 元	25671 元至 30200 萬元
發展商	恒地、希慎、帝國、市建局	新世界、港鐵

朗天峰 2 房 518 萬沽 13 個月賬賺 50 萬

【大公報訊】不少在去年樓市谷底購入一手單位的業主，在現時反彈市況中成功沽貨獲利。其中元朗朗天峰再錄賺錢個案，業主持貨約 13 個月，賬面獲利近 50 萬元離場。

黃金海灣收樓即售 賺 23%

中原地產區域營業經理王勤學表示，朗天峰第 1B 座中層 B 室，實用面積 395 方呎，屬兩房間隔，獲年輕上車客以 518 萬元承接，呎價約 13114 元。原業主於去年初以約 468.1 萬元一手購入，持貨約 13 個月，現賬面獲利約 49.9 萬元，賺幅約 10.7%。

晉誠高級營業經理鄧錦雄表示，屯門黃金海灣，珀岸正陸續交樓入伙。其中第 1B 座低層 M 室 1 房單位，實用面積 312 方呎，業主收樓後以 400 萬元放售，議價後減至 378 萬元成交，呎價約 12115 元。原業主於去年 1 月以約 307 萬元一手購入，持貨約 15 個月，現賬面獲利約 71 萬元，賺幅約 23.1%。

十大屋苑周末（周六日兩天）成交方面，中原與美聯物業各自統計均錄得 13 宗成交，按周升約 30%。中原天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊過去兩日錄 3 宗成交，較上週多 2 宗。其中麗湖居第 8 座高層 D 室 3 房單位，實用面積 544

【大公報訊】二手成交幾乎全數獲利的西貢十四鄉西沙灣，租金回報亦不俗。日前一個兩房單位以月租 1.82 萬元租出，回報率約 3.7 厘。

中原地產分行經理曾嘉滙表示，西沙灣第 1B 期第 2 座中層 F 室，實用面積 492 方呎，屬兩房間隔。業主月租叫價約 1.9 萬元，議價後減至 1.82 萬元租出，呎租約 37 元。據了解，業主去年以約 593 萬元一手購入單位，現時租金回報率逾 3.68 厘。

美聯物業助理區域經理楊家俊表示，香港仔深灣 9 號第 9 座極高層 A 室，實用面積 1248 方呎，屬三房間隔，連一個車位以月租 8 萬元租出，呎租約 64 元。業主於 2012 年中以約 3181 萬元購入，現時租金回報約 3 厘。

晉環 4 房獲家庭客 7.6 萬承租

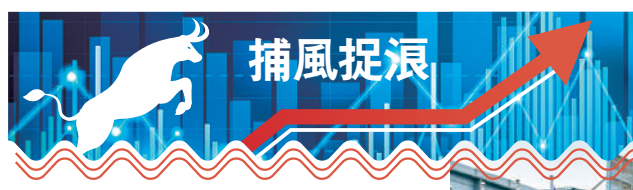
香港置業高級聯席董事譚浩智表示，同區晉環第 1A 座中層 A 室，實用面積約 1136 方呎，屬四房間隔，業主放租約 5 日後，獲同區家庭客洽租，以月租 7.6 萬元租出，呎租約 66.9 元。該家庭客因方便子女在鄰近國際學校上學而承租。業主於 2021 年中以約 3948.2 萬元購入，租金回報約 2.3 厘。

西沙灣 2 房月租 1.82 萬 回報 3.7 厘



▲朗天峰業主持貨 13 個月沽出，賬面獲利近 50 萬元離場。

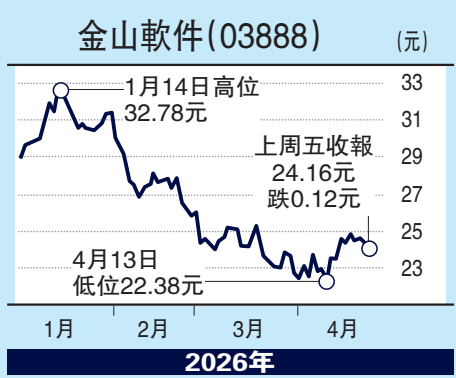
AI 產業鏈機遇龐大 中芯金山有望上揚



深度探索上周五推出 DeepSeek-V4 預覽版，芯片股應聲向上，AI 模型股插水，後續 AI 題材值得關注。AI 應用是大趨勢，投資者未來一兩年應在此產業鏈發掘機會。本周專家推介 AI 產業鏈中、下游公司，例如中芯國際（00981）、華虹半導體（01347），以及 AI 伺服器關鍵供應商鴻騰精密（06088），使用 AI 技術的金山軟件（03888）。



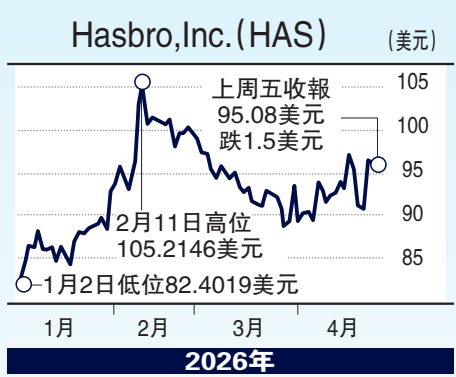
▲中芯股價在 57.6 元已建堅實底部，一旦升穿 66 元，有望展開升浪。



金山軟件 (03888)
買入價：22.85 元
目標價：29.25 元
止蝕價：20.3 元
評論：金山軟件附屬金山辦公首季營收 16.13 億（人民幣，下同），按年增長 24%。歸屬股東淨利潤 21.95 億元，增長 445%。金山軟件市盈率 14.9 倍，相比應用軟件股平均市盈率 29.89 倍水平，屬於低價一族，配合旗下遊戲陸續上線，遊戲產品收益有力推動盈利。



實德金融策略研究部首席分析師
郭啟倫



Hasbro, Inc. (HAS)
買入價：93.60 美元
目標價：121.00 美元
止蝕價：83.30 美元
評論：孩之寶業務涵蓋數碼遊戲、行動應用和電子競技領域，產品多元化。首季業績顯示，銷售額介乎 9.7 億至 9.85 億美元，按年增 9% 至 10%，調整後營業利潤介乎 2.5 億至 2.6 億美元，增 12% 至 17%。



中通快遞 (02057)
買入價：198 元
目標價：220 元
止蝕價：180 元
評論：中通快遞去年純利按年升 3%，預期今年包裹量增長 10% 至 13%。受惠市佔率提升、利潤率擴張及定價環境轉趨理性，今年料達標。內地首季快遞業務量預計按年增長 6%，今年行業單票收入或實現溫和增長。



掃碼睇片



光大證券國際證券策略師
伍禮賢



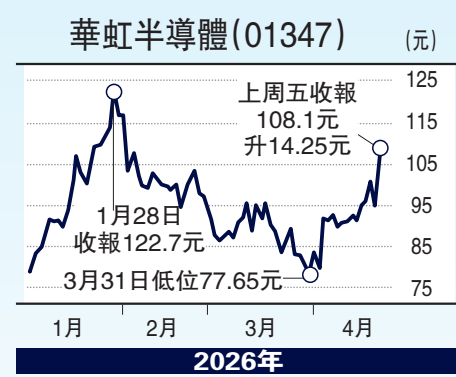
鴻騰精密 (06088)
買入價：7.3 元
目標價：8 元
止蝕價：6.6 元
評論：鴻騰精密管理層指引，今年雲端及數據中心收入將按年增長超過 70%。受惠強勁產品線，未來數年 AI 業務收入佔比將大幅提升，進入爆發增長期，帶動毛利率重回 20% 或以上，預測市盈率約 22 倍，具投資吸引力。



中芯國際 (00981)
買入價：62 元以下
目標價：80 元
止蝕價：57 元
評論：DeepSeek 公布全新系列模型 V4 預覽版本並同步開源，新模型適配國產芯片，拉動中芯國際上周五股價上漲一成。中芯股價在 57.6 元已建堅實底部，一旦升穿 66 元，有望展開升浪，目標為 1 月高位 80 元。投資者可待股價回調至 62 元以下，再考慮買入。



華贏東方證券研究部董事
李慧芬



華虹半導體 (01347)
買入價：101.5 元
目標價：124 元
止蝕價：88 元
評論：中國科技發展非常依賴芯片，芯片板塊值得高看。華虹半導體上周五股價升 15%，扭轉回調壓力，升勢有望延續，目標是 1 月高位 124 元。投資者不妨待股價回調至 101.5 元，再考慮買入，持貨風險低。