



康城新盤本周開價 最貴單位低於千萬

黃竹坑項目提價3%加推88伙 4房戶首登場

鐵路新盤銷情氣勢如虹，會德豐地產與港鐵（00066）合作的日出康城SEASONS PLACE上月推出迎來搶購潮，項目第2期PARK SEASONS火速提前登場，最快本周開價，料全數單位銀碼低於1000萬元；另一強勢鐵路盤長實（01113）與港鐵的黃竹坑站Blue Coast，上周六首輪推售即日賣逾400伙，套現近75億元，創一手例生效近11年來，新盤單日套現金額新高，發展商打鐵趁熱加推88伙應市，包括首度推出的4房戶型。

大公報記者 林惠芳

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀透露，日出康城12B期命名PARK SEASONS，合共685伙，實用面積314至537方呎，提供1房及2房間隔，當中1房佔約45%，2房佔約55%，項目原定下半年推出，見系內12A期SEASONS PLACE銷情理想，所以加快推盤部署，以滿足向隅客需求。

黃光耀表示，PARK SEASONS短期內上載樓書，最快本周開價，希望月內發售，定價相對SEASONS PLACE料有5%至10%的上調空間，主要反映單位景觀、位置和戶型因素，由於清一色供應1至2房戶，料全盤售價低於1000萬元，可滿足上車客、年輕專才和投資者胃納。

會德豐地產主席梁志堅認為，近期樓市表現不俗，香港經濟正逐步復甦，料樓價將慢慢向上。會德豐地產助理董事兼總經理（商務）余麗珠表示，PARK SEASONS屬日出康城第12期之中最鄰近商場。

另一鐵路盤黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast，上周六首輪推售422伙。長實營業部首席經理郭子威表示，項目即日賣逾400伙，套現近75億元，集團火速加推4號價單應市，合共88伙。

Blue Coast套現75億 十一年新高

長江實業營業部助理首席經理楊桂玲表示，Blue Coast首輪售出單位

套現近75億，相信是一手住宅物業銷售條例2013年4月底生效以來，單日銷售金額最高的新盤。買家以本地客為主，內地客佔近3成。

Blue Coast今次加推的88伙，實用面積454至1267方呎，涵蓋2至4房，包括12伙首度推出的4房戶，定價1240.9萬至4434.2萬元，折實價1054.8萬至3769.1萬元，折實呎價20918至29842元，入場單位為2B座27樓F室，實用面積454方呎，折實呎價23233元，今批價單定價計市值逾20億元。

長實執行董事趙國雄補充，是次加推單位加價約3%，屬溫和加幅，還未到成本價，形容今次是「底繼續撈」，相信價錢仍會向上調整，如市場反應佳，會積極考慮次輪銷售前再加推。趙國雄續稱，Blue Coast首輪銷售流程比預期快，至於其家族成員斥逾2000萬元購入的大3房單位，他估計很大機會自用。

大手客6656萬掃啟德盤12伙

受惠撤辣，新盤頻錄大手客掃貨，恒地（00012）啟德HENLEY PARK於過去周末沽14伙，據悉，其中12伙開放式戶由一組大手客掃入，單位面積各250方呎，成交額共6656.38萬元。

綜合市場資訊，過去周末一手成交逾500伙，對比上周末增約3.3倍，較復活節4日連假升逾1.4倍。



▲梁志堅（右二）認為樓價會慢慢向上。黃光耀（右）表示，日出康城PARK SEASONS最快本周公布價單。左為余麗珠。



▲趙國雄（中）形容Blue Coast今次加推價位屬「底繼續撈」。旁為郭子威（左）及楊桂玲（右）。

新盤最新動向

項目	佐敦彌敦道350號	項目	日出康城PARK SEASONS	項目	黃竹坑站港島南岸Blue Coast
發展商	資本策略地產	發展商	會德豐地產與港鐵	發展商	長實與港鐵
最新動向	今日公布項目命名	最新動向	短期內上載樓書，最快本周開價	最新動向	加推88伙，包括首推4房戶型

蒼薈1房450萬沽 6年貶值44%

【大公報訊】新盤連環搶客，二手交投受壓，十大屋苑過去周末成交回軟，個別業主擴大議幅，大圍蒼薈有1房戶僅以450萬沽出，短短6年貶值43.8%，為項目2018年入伙以來蝕幅最勁。

消息指，蒼薈2翼低層B09室，實用面積401方呎，採1房加士多房設計，業主於2018年6月以800.6萬向發展商購入，早前以580萬蝕本價放盤，最終劈至450萬元沽出，實用呎價僅11222元，持貨不足6年，賬面虧蝕350.6萬元，蝕幅達43.8%，打破項目地下複式戶去年狂蝕42.8%易手紀錄。

十大屋苑周末9宗交投 回落18%

事實上，多個新盤積極以低開策略推售，加上部分小業主趁市旺反價，令二手交投明顯回落。據中原地產統計，十大屋苑周末只錄9宗成交，按周回落18.2%，是撤辣後首次失守雙位數，鯽魚涌康怡花園、鴨洲洲海怡半島及紅磡黃埔花園周末零成交。

至於美聯物業統計的10大屋苑交投亦見回軟，過去周末錄10宗，按周減少37.5%。

中原地產分行經理張奇璋表示，東涌映灣園於過去周末錄1宗成交，屬蝕讓，為10座高層B室3房戶，實用面積

748方呎，以760萬元售出，呎價10160元，原業主2020年以821萬元買入，賬面蝕61萬元。



▲大圍蒼薈有1房戶僅以450萬沽出，短短6年貶值逾四成。

地緣緊張利好油價 兩大油股值博

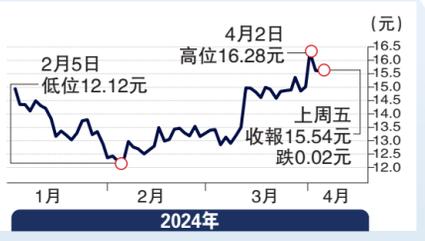
每周精選股

港股上週僅三個交易日，但受美國減息預期變化影響，恒指未能闖上萬七關口，並回吐至16700點水平。證券業人士認為，大市短期將繼續

受外圍影響，投資者宜炒股不炒市，趁調整時吸納一些優質高息股。其中，中石油（00857）及中海油（00883）值得留意，地緣因素利好油價，石油石化股將直接受惠。



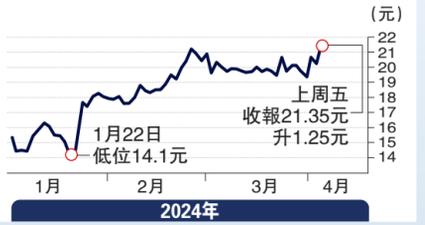
▲中石油股價走勢相對落後，加上息率吸引，值得留意。



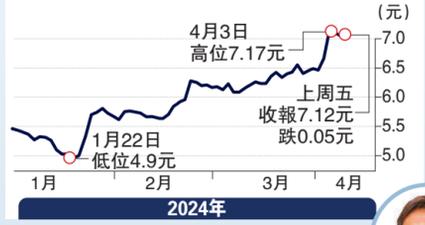
小米 (01810)
買入價：15.1元 止蝕價：14.3元
目標價：16.5元
評論：小米推出SU7新能源車後，股價先急升後回落，股價雖然波動，但此股已見吸納價值，原因是除了新能源車業務外，其手機銷售有望逐步改善，建議可候15.1元買入，目標價16.5元，跌穿14.3元止蝕。



獨立股評人 熊麗萍



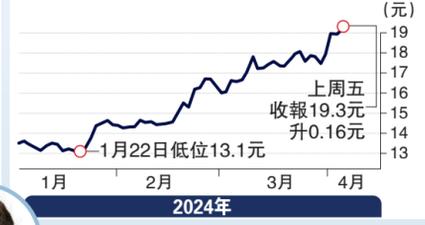
中國重汽 (03808)
買入價：20.5元 止蝕價：19元
目標價：23.5元
評論：預計今年中國重卡車市場的銷售量將有明顯增長，中國重汽產銷多類型的重卡車，早已是行業龍頭，料將最直接受惠。目前其估值吸引，加上息率達5厘，建議可候20.5元買入，目標價23.5元，跌穿19元止蝕。



中石油 (00857)
買入：現價 目標：7.8元至8元 止蝕：6.7元
評論：中東局勢持續緊張，金價已率先創出新高，國際油價也逐漸上升，預計油價仍有望再創高位，對石油股最為有利，中石油的走勢目前相對落後，加上息率吸引，建議可現價買入，目標價7.8元至8元，跌穿6.7元止蝕。



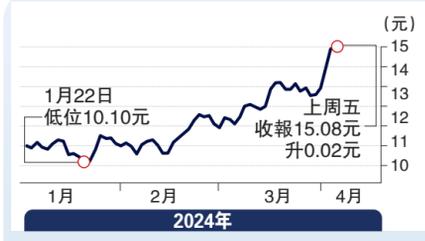
香港股票分析師協會副主席 郭思治



中海油 (00883)
買入：現價 目標：20.8至21元 止蝕：18元
評論：中海油屬最直接受惠油價上升的股份，但股價已創新高，投資者入市宜嚴守止蝕，建議現價吸納，目標價20.8元至21元，跌穿18元止蝕。



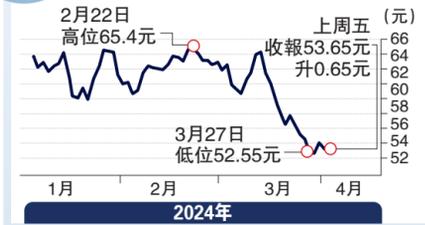
掃一掃有片睇



江西銅業 (00358)
買入價：14.25元 止蝕價：13.20元
目標價：19元
評論：去年江西銅業的純利達67億元（人民幣，下同）增長12%，派息0.6元，業績增長令人滿意，預計今年業務表現將仍然理想，2024年預測市盈率更只有6倍，建議可候14.25元買入，目標價19元，跌穿13.2元止蝕。



資深證券界人士 謝明光



友邦 (01299)
買入價：現價 止蝕價：50元
目標價：吸納作中長線不設目標價
評論：若從基本因素分析，友邦的資產負債表十分穩健，以及預期該公司2024年度新業務和保費的強勁增長將分別達到70%和65%，加上目前其估值吸引，建議可現價吸納作中長線投資，若跌穿50元止蝕離場。