青衣三房售價平過兩房

地產透視

受貿易戰影響，買家入市轉趨審慎，地產代理指，個別地區交投氣氛較淡，部分業主擴大議價空間，青衣有屋苑出現「三房平過兩房」情況。

■盈翠半島三房戶以866萬元沽出。

中原地產營業經理黃國強表示，青衣盈翠半島大單位向來成交不多，主要由於業主叫價態度較強硬，去年全年只有約15宗同類成交。該行近日促成該屋苑10座高層G室交易，單位實用面積666平方呎，三房套間隔，享內園景致，今年2月放盤，叫價968萬元，惟業主擔心關稅戰令市場帶來不明朗因素，決定減價沽貨，最終以866萬元獲買家承接，較早前一宗海景兩房單位成交價868萬元還要平2萬元，創同類單位近1年來造價新低，折合實用呎價僅13,003元。原業主持貨27年，賬面仍獲利545.2萬元，單位升值1.7倍。

利嘉閣地產分區經理朱偉雄表示，該行促成青衣美景花園9座中層H室交易，單位實用面積328平方呎，兩房間隔，望街景。新買家鍾情單位間隔四正，內籠企理。業主原叫價338萬元，議價後願以320萬元沽出，實用呎價9,756元。原業主持貨27年，賬面獲利283.5萬元，期內物業升值7.8倍。代理指，該屋苑現有約50個單位放盤，最低入場費由366萬元起。

朱偉雄續指，該行另錄得青衣藍澄灣2座高層D室成交，單位實用面積690平方呎，三房套間隔，以742萬元沽出，折合實用呎價10,754元。原業主持貨8年，賬面獲利74萬元。

利嘉閣地產市務董事蕭浩麟表示，該行最新促成青衣曉峰園2座高層D室交易，單位實用面積780平方呎，三房套間隔，外望翠綠山景。新買家為區內分支家庭客，鍾情單位位處高層，內籠企理，遂決定洽購。業主原叫價780萬元，議價後微調至773萬元成交，實用呎價9,910元。原業主持貨22年，賬面獲利548萬元，期內物業升值2.4倍。代理指，該屋苑現有約20個單位放盤，最低入場費由約530萬元起。

美景花園兩房短炒賺65萬

中原地產青衣城第三分行高級資深分區營業經理黃淑賢表示，近日市場氣氛雖稍為回落，但二手上車盤仍保持一定承接力，該行新近促成青衣美景花園9座高層G室交易，單位實用面積329平方呎，兩房間隔，向東南，享海景，以375萬元獲承接，實用呎價11,398元，創屋苑兩房單位近期造價新高。買家為區內分支家庭客，看中單位附約50萬元全新裝修，迅速拍板購入自用。原業主持貨約9個月，賬面獲利65萬元，單位升值21%。

樓市刺針

借鑑房富論獻計政府

汪敦敬 祥益地產總裁

過去內地以房地產分配社會財富給普羅大眾，而且非常有效。在此，筆者提出6方面建議給予香港政府，希望重拾房地產這個重要的財富環節。建議包括(1)平衡供應：政府曾推行「勾地政策」，結果失去了房產供應的主導權，若以無限供應去對付供應不足，在從政情感上是對的，但當遇上供應太多時，樓價已經不可負擔到建築成本，而且過去追求大量供應的同時，可能已搶高了建築成本。(2)合適而受控的炒家起動力：政府可好好管理炒家的副作用，如過分炒賣和以訊息影響市場，亦可善用炒家立功，尤其市場差的時候，確保有炒家動力令市場較快復原。

(3)活躍的轉流率：大部分社會財富都是根據房地產的成交轉流去重新分配，成交牽涉的板塊愈多，財富就會分配得愈均勻，限制成交即是限制了財富分配和流動。如果想解決貧富懸殊的問題，不可能接受現在的低成交量。(4)一、二手要平衡分配市場：現在市場太重視一手樓，令到小業主分配財富機率減少。其實二手轉流率低，最終會令一手成交減少。

政府要有清晰樓市藍圖

(5)銀行必須提供有力和有效的按揭：一個好的市場必須要有融資作配合，而不同板塊轉流率裏面往往出現個別板塊難借按揭，很多時銀行不太與市場同步，政府要作出監管和協助。(6)政府要提供清晰的市場藍圖：政府對市場的前景取態，將影響銀行的按揭鬆緊和發展商是否進取。政府在未來市場藍圖上宜給予清晰的方向，令到市場「夠膽」做一些長遠的部署。

比亞迪毛利率料承壓

高盛發表報告指出，比亞迪股份(1211)第1季業績符預期，在宏觀不確定性及持續競爭下，集團仍是最具韌性的汽車製造商之一。

報告表示，比亞迪具有強大的新車型產品線、行業領先地位、快速應對市場變化的能力，相信能應對不確定的宏觀經濟和競爭環境，維持其全年銷量預測550萬輛不變。

市場競爭愈趨激烈

該行預計，市場競爭愈趨激烈，集團第2季度毛利率料按季下降3個百分點，惟銷量按季增逾兩成，營運利潤率按季提高1個百分點至4.3%。

高盛將比亞迪目標價由437元下調至428元，重申「買入」評級。

另外，摩根大通指，比亞迪上季業績表現穩健，基於利潤及增長能力，相信海外業務將高於國內業務估值。預測今年比亞迪銷量增30%至550萬輛汽車。

該行維持比亞迪為首選股，評級「增持」，目標價600元。

花旗預期，比亞迪第2季出貨量按季增25%至35%，至逾125萬台，並料上半年集團單車淨利潤將維持在9,000元人民幣的水平。而4月份3個主要銷量基準(批發/國內零售/出口)料可錄得按月增長。

■比亞迪應對市場變化能力強。 法新社

該行表示，考慮到內地各種形式的置換補貼政策可能會影響定價，相信比亞迪將靈活調整定價策略，預測其今明兩年新能源汽車銷量，分別升至575萬輛及703萬輛，予「買入」評級，目標價688元。

維持其「行業首選股」。

個股分析－高盛/摩通/花旗

周大福獲券商大升目標價

滙豐研究發表報告指，周大福(1929)於2025財年加速關閉效能較低的門店，門店數量減少12%，料導致集團年度收入下降18%。

報告表示，集團2026財年推出IP產品，以及較低的關店率等，在同店銷售推動下，料有助帶動收入按年回升6%；淨利潤亦升45%至78.18億元。

周大福指引派息率為70%至80%，滙豐估計，2026財年集團派息將增至每股63仙，故將其目標價大幅上調56.99%，由9.3元升至14.6元，維持「買入」評級。

行業銷售好轉

此外，中金公司亦大幅上調周大福目標價45.54%，由7.84元調高至11.41元，以反映行業銷售好轉，有助集團估值提升，予「跑贏大市」評級。

該行指，基於金價急升對周大福黃金對沖構成不利影響，下調其2025財年每股盈利預測7%。

個股分析－滙豐/中金

海爾智家銷售增長或放緩

摩根士丹利發表報告指，受環球貿易關係緊張影響，加上宏觀經濟疲弱，料對海爾智家(6690)利潤率產生較大不確定性，下調其2025年至2027年盈利預測1%至3%。

現價估值吸引

然而，該行仍看好海爾智家在品牌及產品組合升級、本土及環球市場佔有率擴張等，將推動盈利，故上調其2025年至2027年收入預測3%至4%。

大摩下調海爾智家A股目標價，由30.8元人民幣降至29.3元人民幣，H股目標價由29.6港元降至28.2港元。維持H/A股折讓10%不變。集團現價估值吸引，維持「與大市同步」評級。

另外，招銀國際指，美國對進口產品徵收關稅，料海爾智家銷售增長放緩，利潤或受侵蝕，故下調其2025年及2026年盈測6%，目標價由36.41元降至28.45元，續予「買入」評級。

個股分析－大摩/招銀國際