

沽股買磚頭 嘉湖交投旺



近期環球股市波動，市場避險情緒升溫，部分資金流向樓市。地產代理表示，天水圍大型屋苑嘉湖山莊近日錄得多宗成交，部分業主早年買入單位獲利頗豐。

美聯物業營業經理黃信豪表示，有買家認為息口見頂趁機入市，該行促成嘉湖山莊翠湖居1座高層A室交易，單位實用面積636平方呎，三房間隔，新買家經議價後以470萬元承接單位自住，實用呎價7,389元。原業主持貨24年，賬面獲利275萬元離場，單位升值1.4倍。

利嘉閣地產分行經理蕭啟諾表示，該行促成嘉湖山莊樂湖居一個連天台特色戶交易，單位實用面積449平方呎，連424平方呎天台，兩房間隔，飽覽公園景致。單位叫價520萬元，議價後以508萬元售出，實用呎價11,314元。原業主持貨32年，賬面獲利390萬元，物業升值3.3倍。

蕭啟諾續指，該行另錄得景湖居3座低層A室成交，單位實用面積638平方呎，三房套間隔，向西南，外望內園池景。新買家為區內客，見



■嘉湖山莊交投量增。

資料圖片

樓價已由高位回調，決定售出部分股票轉買物業避險，經議價後以460萬元承接，實用呎價7,210元。原業主持貨10年，賬面平手離場。

美聯物業高級營業經理王亦倫表示，百元印花稅效應持續，帶動400萬以下物業交易，該行錄得嘉湖山莊麗湖居2座中層F室成交，單位實用面積441平方呎，兩房間隔，新買家為區內分支家庭客，議價後以356.8萬元承接，實用呎價8,090元。原業主持貨13年，賬面獲利160.8萬元。

王亦倫續指，該屋苑景湖居6座複式單位罕有放盤，吸引外區家庭客斥資810萬元承接，單位實用面積1,002平方呎，四房間隔，折合實用呎價8,084元。原業主持貨31年，賬面獲利323.4萬元。

景湖居三房租金回報3.6厘

祥益地產高級分行經理林家倫表示，市況向好，有業主短炒獲利，該行最新錄得樂湖居12座低層E室成交，單位實用面積448平方呎，兩房間隔。單位以365萬元放盤，獲新買家零議價承接，實用呎價8,147元。原業主今年初以342萬元買入單位，是次轉手獲利23萬元。

林家倫續指，近日促成景湖居9座中層H室租賃交易，單位實用面積547平方呎，三房間隔。租客鍾情單位附設企理裝修，擁開揚景觀，加上業主願意減租500元，租客遂決定即睇即租，以月租13,000元承租，實用呎租23.8元。代理指，以現時同類型單位銀行估價計算，業主享3.6厘租金回報。

負資產回升壞賬仍低



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及金管局公布今年第一季末住宅按揭負資產宗數回升6%至40,741宗，重上逾20年新高。但目前負資產個案的拖欠比率為0.17%，雖然對比去年有所上升，但仍屬甚低水平；過往2004年首季負資產數字亦約為4萬宗，但當時負資產拖欠比率卻達2.19%。負資產拖欠比率低反映現時負資產業主的持續還款能力仍甚高，業主保持準時還款，銀行一般不會無故Call loan，斷供率低亦即是銀行壞賬風險低，故此現時負資產個案的實質信貸風險及市場風險仍甚低。

2008年金融海嘯後之十多年，住宅按揭拖欠3個月或以上的比率一直介乎0.05%至0.08%為主，樓按措施放寬後，去年至今住宅按揭拖欠比率儘管略為上升至0.13%，相比起過往例如2003年時期達1%，現時按揭拖欠比率仍屬於相當低及可控水平。而現時銀行在評估按揭借款人的還款能力方面，借款人的每月總債務供款佔入息不可高於一半（50%），而對於借款人的債務狀況以及信貸評級，現時亦有正面及負面信貸資料庫，並有二按電子提示工具，銀行較易了解按揭申請人的債務供款負擔相對入息是否過高，以及是否有準時還款及良好使用信貸習慣。

高成數按揭保固定收入

另外，目前高成數按揭的申請按揭成數超過八成的借款人須為固定收入人士，以確保選用較高按揭成數的用家有相對穩定的還款能力。此外，現時失業率仍維持於3.2%低水平，對比2003年至2004年時期失業率高達8%之經濟環境大為不同。

阿里雲業務增速料加快

美國白宮及國會議員據報密切審查蘋果公司與阿里巴巴（9988）合作，擬將人工智能（AI）服務集成至中國市場的iPhone。加上阿里截至3月底止第4財季業績遜預期，令股價受壓。

麥格理發表報告指，集團期內電商及雲智能業務增速加快。淘天客戶管理收入（CMR）按年增長12%，勝預期，估計2026財年CMR增長14%，

阿里續後股價受壓

麥格理表示，阿里上季資本開支僅佔收入一成，低於預期，拖累股價續後受壓，投資者可趁回調吸納。調高阿里目標價3%至182.3元，重申「跑贏大市」評級。

不過，摩根士丹利指，阿里上季雲智能收入按年僅增18%，令市場失望，但雲業務4月以來增速加快，估計截至6月底止2026財年首季，雲智能收入增長加快至22%，主要受惠行業需求上升。

摩根大通認為，阿里上季雲業



■阿里與蘋果合作或存變數。

務盈利能力倒退，但核心電商業務回穩，並看好AI業務可持續變現，予其「增持」評級，目標價165元。

花旗表示，阿里致力AI投資、產品定價競爭力，以確保穩定市佔率。由於各產業企業客戶需求激增，集團預期雲端服務收入將於2026財年逐步加快。隨着軟件費用增加及商戶採用全站通廣告工具的採用率上升，相信CMR穩健增長趨勢持續。

該行維持對阿里目標價165元，續予「買入」評級，並認為集團是內地AI及宏觀經濟反彈的代表。

個股分析－麥格理/大摩/摩通/花旗

潤電料受惠煤炭價格下降

摩根大通發表報告指，考慮到華潤電力（0836）燃料成本下降幅度超出預期，上調其2025財年盈利預測4%。至於2026財年，即使煤炭價格低迷，但料電價下降幅度更大，將其盈測下調9%。

受惠電價政策

摩通上調對潤電旗下新能源業務板塊目標估值倍數，目標市賬率由0.7倍升至0.8倍，目標價相應由20.5元上調至21.5元。維持「增持」評級。

另外，摩根士丹利將潤電2025年及2026年每股盈利預測上調1.4%至4.9%，並預期煤炭價格下降，目標價則由22.5元升至23.7元，予「增持」評級。

大摩認為，煤炭獨立發電廠將在未來幾年受惠煤炭價格下降，以及容量電價優惠政策。

該行指出，儘管集團2025年電價下降幅度可能高於整體行業水平，但其股息率比同行有保障，對投資者可能更具吸引力。

個股分析－摩通/大摩

貝殼利潤率展望遜預期

星展銀行發表報告，引述貝殼（2423）管理層指引指，預期2025年第2季度淨收入260億人民幣，按年增11%，符合市場預期，但利潤率展望低於預期。房地產業務貢獻利潤率雖在首季觸底，但料次季僅逐步恢復，略改善至6.5%，全年為6.8%。

內地物業市場審慎

該行表示，調整貝殼分部交易總額、佣金費率和成本假設，故下調其2025年及

2026年盈利預測2%至6%。

星展將貝殼目標價由68.47元降至62.25元。重申其「買入」評級，以反映集團穩固的市場定位，並是內地樓市逐步穩定的一個主要受益者。

另外，中銀國際指，上調貝殼今年經調整每股盈利7.1%，以反映整體盈利表現良好，惟內地物業市場審慎，故下調其明年每股盈利1.9%。同時將其美股目標價由25.62美元降至24.74美元。

個股分析－星展/中銀國際