

按息回落 筍盤速消化



地產透視

二手市場交投有所增加，其中荃灣區優質戶迅速被消化。地產代理表示，按息回落令供樓負擔進一步減輕，不少用家伺機入市，對樓市將起支持作用。

中原地产營業經理曾偉旗表示，近日拆息大幅回落，吸引買家加快入市。該行新近促成青衣藍澄灣6座高層H室交易，單位實用面積451平方呎，兩房間隔，享海景，以469萬元沽出，實用呎價10,399元。新買家為上車客，預計今年會再減息，於是把握置業良機。原業主持貨5年，賬面蝕154萬元，單位貶值25%。

曾偉旗續指，該行另促成青衣明翹匯1座低層C室交易，單位實用面積410平方呎，兩房兼開放式廚房間隔，外望樓景。新買家為區內客，鍾情屋苑樓齡簇新，內櫥企理，經議價後以495萬元成交，實用呎價12,073元。原業主持貨6年，賬面蝕214萬元。

美聯物業分區營業經理何振榮表示，荃灣西鐵上蓋屋苑海之戀憑藉交通及海景優勢，該行最新促成5B座



■藍澄灣兩房戶以469萬元沽出。

高層C室成交，單位實用面積534平方呎，兩房間隔，享海景。最初叫價900萬元，因業主想沽貨換樓，終累減價45萬元，獲區內家庭客以855萬元承接，實用呎價16,011元。原業主持貨7年，賬面虧蝕45萬元。

何振榮續指，該屋苑2B座高層A單位亦錄得成交，實用面積530平方呎，兩房間隔，向東南，享海景，叫價990萬元，議價後以860萬元沽出，實用呎價16,226元。買家為同區業主，希望多買一間予家人居住。原業主持貨8年，賬面蝕58萬元。

中原地产分區營業經理余仲平表示，荃灣荃景花園本月暫錄約10宗成交，其中分行促成8座中層A室交易，單位實用面積577平方呎，三房套間隔，獲業主減價35萬元，以570

萬元沽出，實用呎價9,879元。買家為區內分支家庭，見近日二手成交價量開始回升，預計下半年息口將會再下調，擔心遲買樓價反彈，故睇樓後即決定入市。原業主持貨2年，賬面蝕81.5萬元。

綠楊新邨三房升值逾9倍沽

余仲平續指，該行新近促成荃灣綠楊新邨K座低層1室交易，單位實用面積582平方呎，三房間隔，業主上月以510萬元放盤，態度堅決零議價。買家為同區換樓客，睇樓比較後，見上址是荃灣港鐵站附近最便宜的屋苑式三房單位，考慮一天後決定承接，實用呎價8,763元。原業主持貨39年，賬面獲利461萬元，單位期內升值9.4倍。

掌握樓價下跌改革樓市



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

房地產是一個城市的經濟命脈！不可奪（被搶奪）！也不可絕（被摧毀）！當然，筆者同意樓價下跌是對上車買家有利，合乎重整市場的基本條件。成功的跌市是富人將機會讓給草根，即所謂財富轉移，而失敗的跌市是樓價跌到人心惶惶，明明對草根有利都不敢入市，當樓價回升的時候，深層次矛盾並未消除。

樓市要避免住宅供應中斷，不要令整體市場中期供應不足，導致樓價高企的日子重臨！避免中斷供應除了持續土地供應之外，同樣重要的就是發展商建屋不能停下來，樓價始終要能支付建築成本，才能維持市場運作！因此，中央救市的精神很值得香港學習，表面是救樓價，其實是救轉流成交，也是救人心！縮短調整期，大量降低市場受調整的深度影響！當發展商不敢投資的時候，其實是變相終止了幾年後的供應，製造了下一波的樓價高潮！

現在的樓價處於低谷，筆者認為準買家應該忘掉價錢，以「抵用」即性價比配合自己的實況入市，「房住不炒」重點不是放在「價錢是否跌到最低」，過分追求價格，其實中間是有「貪」的成分，也具有「賭」的性質！買樓投資應以長線為本才是正確心態！

買樓收租是好選擇

在市場有租務需求的時候買樓收租，筆者認為是一個好的選擇，本港人口日益老化，內地及世界各國都有新的精英及年輕人來港，他們是要租樓的。買樓收租可增加租盤的供應及放緩租金上升，所以現實環境，我們年長一輩可繼續投資為租務市場提供供應，令到香港更健康發展。

同程旅行利潤率維持升勢

同程旅行(0780)首季營業額43.77億元（人民幣，下同），按年升13.2%。純利6.69億元，按年升68.6%。經調整溢利淨額增41.1%至7.88億元。

交銀國際發表報告指，同程上季利潤高出預期8%，得益於謹慎的補貼及投放策略，線上旅遊社(OTA)業務利潤率按年提升7個百分點。

該行預計，同程第2季度OTA收入同比增14%，利潤率維持升勢，酒店平均房價(ADR)轉正，以及補貼率縮減帶動收入增長。

該行維持同程目標價25.5港元及「買入」評級。

業務策略奏效

另外，中銀國際指，同程首季經調整淨利潤勝預期，反映集團雖面對去年基數較高，和酒店房價疲弱等不利因素，但其業務策略奏效。同時，集團專注低線城市用戶亦令其表現短期優於同行。

該行表示，同程強調進一步變



■同程專注低線城市用戶市場。

現，提升銷售和市場推廣工作的投資回報率，預期可支持利潤率升勢。

中銀國際指，即使未計入同程擬收購萬達酒店管理的交易，仍對其今年實現淨利潤按年增長20%有信心，重申其「買入」評級，目標價由23.3元上升至23.6元。

高盛表示，同程管理層對業務前景審慎樂觀，料次季在高基數下，收入同比升7%至12%。該行將其2025年至27財年經調整每股盈利上調1%至2%，目標價由28港元上調至28.7港元，維持「買入」評級。

個股分析—交銀國際/中銀國際/高盛

快手可靈AI增長動能強勁

快手(1024)首季純利39.78億元（人民幣，下同），按年跌3.4%；每股盈利0.93元。非國際財務報告會計準則下，經調整淨利潤45.8億元，增4.4%。經調整淨利潤率14%。

麥格理發表報告指，預期快手第2季及下半年在線營銷服務(OMS)收入，分別按年增長10%及16%。而旗下可靈人工智能(AI)展現強勁的增長動能，可靈2.0可望進一步提升集團在大型影片模型領域的領先地位，並擴大其AI業務。

該行下調快手2025年及06年經調整每股盈利預測8%和9%，將其目標價由64.7元降至59.8元，續予「跑贏大市」評級。

次季廣告業務或加快

另外，花旗指，市場關注快手在「618」電商活動的策略及執行能力，以及廣告業務能否如管理層指引，可望在次季及下半年加快。予其評級「買入」，目標價66元。

個股分析—麥格理/花旗

內地紙業受產能過剩問題困擾

滙豐研究發表報告指，中資紙業股年初至今股價累跌8%，表現跑輸恒生國企指數同期表現(升19%)，主要受行業產能持續過剩問題困擾，加上需求疲弱，導致價格承壓。但5月以來，得益於煤炭及紙漿價格下降，行業平均利潤率已略見改善。

報告表示，近期行業有正面進展，包括本地及出口需求恢復，產能擴張接近尾聲，以及平均售價下行空間有限等，但仍需看到供求平衡，結構性改善，才可對行業作估值

重評。

調高理文目標價

該行預期，行業銷售均價持續在區間波動，主要受季節性影響，而產能過剩問題繼續制業績表現。該行將玖龍紙業(2689)目標價由3.8元降至3.2元，料2025財年盈利增長35%；理文造紙(2314)目標價由2.3元升至2.4元，預測2025財年盈利增長16%；同予兩間公司「持有」評級。行業分析—滙豐