

新盤帶動 沙田交投旺



二手
市場交投
漸趨活躍，沙田
區錄得多

宗獲利成交，有業主大賺700多萬元。地產代理表示，西沙新盤的低價推盤策略，吸引買家出動入市，亦令大批向隅客回流二手市場尋寶。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行新近錄得沙田富豪花園林景閣(L座)中層A室成交，單位實用面積1,093平方呎，三房間隔，坐向東北望河景，放盤4個月，原叫價980萬元，議價後願減42萬元，以938萬元沽出，實用呎價8,582元。原業主持貨34年，賬面獲利749.9萬元，單位期內升值近4倍。

袁麗詩續指，該行錄得沙田偉華中心3座中層G室成交，單位實用面積297平方呎，兩房間隔，外望內園池景。新買家心儀單位間隔合用，屋苑鄰近港鐵站及商場，即與業主洽購，最終以414.8萬元易手，實用呎價13,966元。原業主持貨33年，賬面獲利301萬元，物業升值2.7倍。該行另錄得同屋苑1座中層D室成交，單位實用面積308平方呎，兩房間



富豪花園三房戶以938萬元易手。

隔，議價後以388萬元沽出，實用呎價12,597元。原業主持貨20年，賬面獲利251萬元，物業升值1.8倍。

中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，按息率大幅回落，增加買家入市信心，該行錄得沙田欣廷軒5座中層F室成交，單位實用面積414平方呎，兩房間隔，放盤數天即獲新買家以616萬元承接，實用呎價14,879元。原業主持貨25年，賬面獲利437萬元，單位升值2.4倍。

侯惠良續指，該行錄得沙田中心廣寧大廈(H座)高層B室成交，單位實用面積297平方呎，兩房間隔，議價後以428萬元易手，實用呎價14,411元。新買家為上車客，見屋苑位置方便，即承接自用。原業主持貨

12年，賬面獲利72萬元。

第一城兩房租金回報4.6厘

美聯物業馬鞍山-雅典居分行高級分區營業經理楊震霆表示，該行最新促成沙田河畔花園E座中層07室交易，實用面積242平方呎，兩房間隔。經議價後以348萬元成交，實用呎價14,380元。原業主持貨10年，賬面蝕35萬元。

楊震霆續指，沙田區整體租賃市場持續向好，最新錄得沙田第一城3期32座低層D室租務成交，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，獲13,000元承租，實用呎租39.8元。業主為投資者，於今年2月以337.5萬元買入單位，現享4.6厘租金回報。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

否極泰來低息環境

在聯儲局宣布不減息的背景下，香港H按息率卻出現急跌！銀行最新一個月拆息(截至6月3日)對比高位(2023年11月底)由5.66厘降至0.87厘，減約5厘。至於實際按息變化，住宅按揭(以1個月拆息加1.3厘為例)由高位供4.125厘降至2.17厘，減幅約2厘。月供變化方面(以500萬貸款為例)，住宅按揭由2.42萬元降至1.89萬元，減幅約5,300元或22%。另外商業信貸也息率大減！消費者小市民輕鬆了！發展商更輕鬆了！

當然，息口從來都是浮動的，我們要留意低息階段能持續多久。如果是長期，對發展商是極大利好，因為發展商面對加息之苦，比小市民更甚，原因是財團借貸沒有封頂。筆者評估低息是有機會持久，港銀水浸源於美國資金出走，香港當然是一個十分安全的地方！香港泡沫較低！亦沒有耍弄政治手段去封鎖他人戶口或胡亂抵制，可算是最值得信任的平台！更重要的是，香港在過去20年聚積到愈來愈多的資金，M3是屢創新高的，就算東升西降大趨勢未來臨之前，香港已是一個日益受到重視的金融港。這是香港重要的優勢，但很多港人都不為意。

Call Loan潮已達尾聲

筆者相信，銀行的Call Loan(收回貸款)潮已經達尾聲，未來半年會逐漸減少。過去幾年Call Loan的情形之下，銀行風險逐步減低，再加上資金「水浸」，有理由相信下半年尤其是第四季，銀行有機會逐漸放鬆按揭和商業借貸。資金充裕之下，就讓地產和股票市場慢慢在運作中轉活！

港交所獲上調盈測

高盛發表報告指，港交所(0388)今年以來股價累升35%，主要受惠盈利獲得上調及估值提升，但相對近期較強勁的市場活動，其價值仍被低估。

中期而言，該行預期，若持續有A股公司在港上市，估計2025年港股日均成交額將升15%，同時調升2026至2027年日均成交預測7%及6%，料分別達2,400億元及2,580億元。隨着更多IPO活動，料港交所市值亦持續增加。

高盛將港交所2025年至2027年每股盈測分別上調2%、9%及10%，重申其「買入」評級，目標價由398元升至455元。

料IPO復甦利好市場情緒

另外，美銀證券指，港交所近日股價處於過去3年最高水平，該行最新預測其2025年每股盈利為12.49元，以對應今年預測市盈率32倍。

該行預期，港股今年以來平均每日成交額升至2,200億元，故將港交所2025年至2026年盈利預測上調



■券商指港交所價值被低估。

2%至4%，目標價亦由406元升至440元，重申「買入」評級。

美銀表示，今年香港IPO市場或迎來強勁復甦，在大市成交額和IPO推動市場情緒下，估計未來6月至12個月成交持續上行。至於下行風險，主要來自地緣政治緊張，可能導致海外資金流出。

然而，若中概股在美國退市並轉在港掛牌，料帶來正面影響；不過，一旦出現ADR退市，香港金融市場風險或增加，不利港交所。

個股分析—高盛/美銀

吉利產品線強勁

里昂發表報告指，吉利汽車(0175)近期推出插電式混合動力車型(PHEV)「銀河A7」，令吉利在2025財年產品線更為強勁。即使面對市場價格競爭加劇，但對集團能實現強勁銷售增長及盈利能力提升保持樂觀，主要因在今輪減價戰，集團實際降價幅度較預期溫和，約1,000元至2,000元人民幣。

近期多款新車熱銷

里昂重申其「高度確信跑贏大市」評

級，目標價23元。

另外，招商證券國際指，吉利5月新能源批發車輛錄高增長，並跑贏行業，而近期多款新車熱銷，旗下銀河、領克及極氪重磅新款，可望帶動下半年產品線向上。估計集團或上調年度目標銷量(當前為271萬輛)，估計可以成為股價催化劑。

該行認為，淡季短期促銷對吉利業務影響有限，目前估價吸引，維持其盈利預測。目標價27.5元，評級「買入」。

個股分析—里昂/招商證券國際

金山軟件業務增長放緩

滙豐環球研究發表報告指，金山軟件(3888)首季業績遠遜預期，收入同比增9%，但按季跌16%；上季淨利潤按年持平，但按季跌38%，兩者均較預期低。

遭大行降目標價

報告表示，金山軟件上季遊戲及辦公業務分別按年增14%及6%，相較於2024年第4季度按年增26%及17%，有關業務顯著放緩。旗下遊戲業務按季降，主要因《劍俠情

緣3》商業內容減少更新。

該行對金山軟件第2季展望審慎，將其目標價由42.7元降至38.5元，維持「持有」評級。

另外，中銀國際指，金山軟件上季三大業務板塊表現不如預期，將其目標價由50.2元降至41.7元，評級亦由「買入」下調至「持有」。料下一個關鍵股價催化劑為夏季正式發布機甲遊戲《解限機》。

個股分析—滙豐/中銀國際