

藍灣半島海景戶交投旺



銀行同業拆息回落，樓市氣氛轉旺，其中港島東藍籌屋苑之一的藍灣半島錄得多宗獲利交易。地產代理表示，不少外區客鍾情屋苑臨海興建，環境清幽，上月成交宗數按月急升1.6倍。



■藍灣半島特色戶以800萬元易手。
資料圖片

世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島為港島東臨海地標式大型屋苑，一直交投暢旺，上月錄得至少13宗成交，該行最新促成屋苑1座頂層單位交易，單位實用面積501平方呎，屬兩房連內置樓梯上天台特色戶，眺望將軍澳南海景加內園景，經議價後以800萬元易手，實用呎價15,968元。業主早於2023年11月開始放盤，最初叫價1,180萬元，放盤一年半累計減價32%。新買家為外區客，心儀單位罕有內置樓梯直達天台，私隱度十足，睇樓後火速拍板購入自用。原業主持貨16年，賬面獲利310萬元，升值63%。

招潔冰續指，該行另促成該屋苑6座中層G室交易，單位實用面積493平方呎，兩房加儲物室間隔，眺望開揚市景。業主今年1月以780萬元放

盤，累減98萬元後，最終以682萬元沽出，實用呎價13,834元。新買家為外區客，心儀單位外望開揚景致，間隔實用。原業主於2001年以254.2萬元一手購入單位，持貨24年，獲利427.8萬元，單位升值近1.7倍。

中地產分區營業經理冼子明表示，該行促成藍灣半島3座高層F室交易，實用面積455平方呎，兩房間隔，享內園景及部分海景，議價後以604萬元沽出，平均呎價13,275元。新買家為外區客，已睇樓一段時間，曾參觀九龍區物業，心儀藍灣半島環境優美且可養寵物，決定入市自用。原業主持貨14年，賬面獲利164萬元。

美聯物業高級營業經理黃志佳表示，隨拆息回落，資金流入樓市，該行促成藍灣半島1座高層B室單位交

易，單位實用面積605平方呎，三房連套房間隔，業主最初叫價920萬元，獲家庭客垂青，雙方經議價後以838萬元意頭價成交，實用呎價13,851元。原業主持貨12年，賬面獲利74萬元。

三房極高層租金回報6.8厘

黃志佳續指，藍灣半島基座設有巴士總站、住客會所及購物商場，生活配套完善，租盤需求持續殷切，該行近日促成1座極高層D室租賃成交，單位實用面積739平方呎，三房連套房間隔，業主叫價33,000元放租，獲同區家庭租客垂青，議價後以月租31,000元承租，實用呎租42元。業主於2005年4月以550萬元購入物業，現享6.8厘租金回報。

轉按誘因為何不大

今年自5月起資金流入本港推高銀行體系結餘令銀行同業拆息HIBOR大幅下跌，與樓按相關的1個月拆息由5月初的3.98%下跌至最近約0.56%(6月9日)，以市場H按息H+1.3%(封頂息率P-1.75%;P:5.25%)計，H按實際息率亦由封頂息率水平3.5%降至約1.86%，跌幅達1.6厘，業主供樓金額得而減輕。然而，儘管按息大幅下跌，轉按誘因卻未有顯著增加，原因為何？

市場上轉按申請的幾項需求主要是：1.) 尋求更低息按揭；2.) 透過轉按賺取銀行現金回贈；3.) 轉走現有高利息按揭；4.) 透過轉按作物業套現；5.) 透過轉按重新調整按揭，例如甩走按揭。

銀行未優化或下調按息

若要透過轉按尋求更低息按揭，條件是轉按後之按揭計劃比現有的更優勝，例如是現有的供樓計劃是H+1.3%，轉按後之計劃是H+1.2%；然而，最近按息下跌是基於浮息部分的HIBOR下跌，銀行卻未有優化或下調按揭計劃之息率，而事實上，由於2023年期間銀行曾基於拆息上揚資金成本上升而上調新造按揭計劃息率，於2023年之前承造按揭的業主有不少正在供樓的按揭計劃利息比現時還要好，例如2021年至2022年期間銀行批出的H按息主要是H+1.3%；封頂息率P-2.5%(P:5.25%)，H按息與現時相同，但封頂息率較現時低0.75厘。換句話說，不少業主的現有按揭計劃息率低於現時市場上新批計劃息率，故未會有轉按之意向。下期再續。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

赤子城有望納入港股通

招商證券國際發表報告指，赤子城科技(9911)早前業務表現疲軟，主要受回教國家齋月宗教節日帶來的季節性影響，5月已明顯回暖。而人工智能(AI)正推動集團在用戶互動和產品創新方面取得進展。

全年展望樂觀

報告表示，目前赤子城收入接近全年指引的五成。基於下半年屬季節性旺季，故對其2025年全年展望更加樂觀，並上調集團今年收入預測至增長36%(此前預測增27%)，達69億元人民幣；調整後淨利潤11.3億元人民幣，增82%(此前料增72%)。

該行指，增長主要由強勁的內生動能驅動，預計Sugo與TopTop維持強勁勢頭，其他傳統產品將實現穩定的個位數增長，同時MICO業務在經歷近年下滑後已趨穩定，對整體業績的拖累顯著減輕。

招商證券國際指，赤子城股價年初至今已上漲152%。集團先將前將2025年股票回購計劃加碼至4億



■赤子城風險回報吸引。

元，目前累計回購約1億元股份。

報告表示，目前赤子城估值相當於預測未來12個月市盈率9.6倍，市盈增長率(PEG)0.4倍，顯著低於入地網絡同行平均市盈率的15倍和市盈增長率1倍，以及美國同行的27倍市盈率和市盈增長率1.4倍。

該行予赤子城「增持」評級，以反映風險回報具吸引力、潛在盈利預喜，以及年內有望納入港股通，並成為股價催化劑，將其目標價由7.7元升至12.2元。

個股分析—招商證券國際

中電信股息率穩定

星展銀行發表報告指，中電信(0728)為內地第2大營運商，旗下工業數位化業務(包括IDC、雲計算等)是其收入成長的關鍵驅動力，該業務在2024財年佔服務收入30.4%(2023年為29.9%)，在同行中佔比最高。

在雲業務加速成長的推動下，該行預測中電信工業數位化業務今年同比增長5%，達1,539億元人民幣，佔總收入31%。而整體收入和盈利分別增3%和8%。

此外，該行預計，中電信2026年派息

率上升至75%，可支持穩定的股息率5%，預計2024至2027財年盈利複合年均增長率為8%，得益於穩定業務及降低折舊和攤銷費用。

數據中心受益AI發展

該行維持其「買入」評級，並將目標價由6.1元上調至7.1元，相當於2025年17倍市盈率，因AI和數據中心業務受惠於全國AI發展。

個股分析—星展

中創新航被下調盈利預測

花旗發表報告指，中創新航(3931)公布2024年業績後，該行更新其評估模型，將集團2025年及2026年盈利預測，分別下調30%及23%，至13.4億及21.62億元人民幣，以反映管理層的新指引，以及2025年至2026年儲能系統(ESS)電池單位毛利可能下降。同時引入2027年盈利，預估為30.25億元人民幣。

該行採用2026年預測市盈率對中創新航進行估值，以更好反映其2025年較同行

更強的淨利潤增長。

降目標價至19.9元

花旗將其目標價由21.6元下調至19.9元，相當於預測2026年市盈率15倍，這是全球電池生產商的平均水平。

該行表示，將其評級由「買入/高風險」更新為「買入」。主要考慮電池價格在2023年至2024年大幅下跌後已見回穩，單位淨利潤亦趨於穩定。

個股分析—花旗