

# 居二盤搶手 業主翻倍賺



地產透視

各區二手筍盤逐漸消化，買家轉吼居二平盤。地產代理表示，近期成交的居二屋苑不乏持貨多年單位，業主賬面獲利甚豐。

中原地产藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，該行新近促成小西灣富欣花園4座高層H室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，外望藍灣半島泳池景及部分海景，獲綠表買家以485萬元承接，實用呎價8,193元。代理指，新買家心儀小西灣近海，環境舒適且配套齊全，加上近日息口回落，把握機會入市做業主。原業主於1997年以148萬元(未補地價)一手購入單位，持貨28年，賬面大幅獲利337萬元，期內物業升值2.3倍。

利嘉閣地產逸樺園分行聯席董事吳玉蘭表示，該行促成鯽魚涌康山花園9座中層A室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔，外望開揚景觀。新買家為外區綠表客，心儀屋苑位處港鐵站上蓋，鄰近大型商場。業主原以450萬元(未補地價)放售，議價後以415萬元(未補地價)易手，實用呎價9,629元。原業主在2002年以100萬元(未補



■買家趁息口回落購入富欣花園三房戶。

地價)買入單位，持貨23年，賬面獲利315萬元，物業升值逾3倍。

## 怡雅苑兩房升值2.5倍

世紀21家天下物業經理黎振傑表示，旺角富榮花園近日錄得多宗成交，其中9座高層K室單位，實用面積431平方呎，兩房間隔，望內園景，以411萬元(居二市場價)易手，實用呎價9,536元。原業主持貨14年，賬面獲利271萬元，單位升值1.9倍。另外9座低層B室亦錄成交，單位實用面積592平方呎，三房間隔，望內園景，議價後以758萬元(居二市場價)沽出，實用呎價12,804元。原業主於1999年1月以165.3萬元(未補地價)購入，持貨26年，料

獲利甚豐。

中原地产大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，受到公屋富戶政策加租因素影響，近期不少公屋戶在居二市場尋寶，該行錄得大埔怡雅苑C座高層03室成交，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，日前議價後以375萬元(居二市場價)沽出，實用呎價9,352元。新買家為同區客。原業主持貨19年，賬面獲利268萬元，單位升值2.5倍。

吳啟業續指，大埔寶雅苑C座中層09室亦錄成交，單位實用面積381平方呎，兩房間隔，議價後以290萬元(居二市場價)易手，實用呎價7,612元。原業主持貨14年，賬面獲利101萬元，單位升值53%。

## 教育與地產關係重大



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

筆者認為現屆特區政府做得好的政策，其中一個是人口政策，在短短兩三年間令香港成為重要的教育中心！筆者的兩個兒子都曾在英國留學，所以體會到教育產業對社會的重要性，現在香港已成為華南地區一個重要能通往國際水準的升學階梯。事實上，本港一眾大學中不乏國際水準的科目，而且排名前列及得到國際認可。發展教育可令到本港的教育系統進一步成長、擴大且匯聚更多的精英！令到大灣區的科研項目會有更深厚的人才庫及科研水準！

這與地產有什麼關係？當然有重大關係！一個城市的價值在乎有否足夠的高端人才與年輕人！足夠的人口流動，對房地產健康發展極為重要！香港大學可提供更多學位及選擇給予內地年輕人升學！香港配合內地可達到雙贏，不單止增加了人才入讀大學，亦見到清華大學及北京大學等學府近年開始「南下」，提供給華南地區及大灣區包括香港的年輕人課程及學位。

### 優才買樓愈來愈多

說了城市的軟實力，接下來筆者直接分享本港的地產情況，我看到喜歡香港的人其實愈來愈多，包括內地、西方及東盟，當然有些別有用心唱淡的人常掛在口邊，認為優才不在港買物業是負面消息！優才暫不買樓，正反映了優才計劃是一個平民化，普羅大眾都可掌握到的機會，香港可提供這個機會，其實是一件值得榮幸的事，何況優才不買樓而租樓其實對房地產一樣有提振作用。新來港優才在香港買樓比率無論是一手或者二手住宅市場，明顯已愈來愈多。

## 金價短期回調風險增

中國人民銀行於5月購買黃金量減少至6萬盎司，與2024年初暫停購買前水平相若。摩根大通發表報告指，若金價維持當前水平，人行6月暫停買金機率升至70%，可能導致黃金價格下跌3%，短期金價回調風險增加。

摩通認為，雖然中美貿易緊張局勢可能緩解；惟基於去美元化趨勢及全球央行續購黃金，對黃金中長期前景仍然樂觀。該行估算，若0.5%美國外國資產轉購黃金，料至2029年初，金價可達每盎司6,000美元水平。

### 紫金可趁回調吸納

該行建議趁金價回調時，可以吸納紫金礦業(2899)，因其估值重估穩固，加上集團所持海外金礦資產擬上市，可能為其市值帶來11%至17%的上行空間。

此外，該行預計紫金的黃金敞口於第2季超越銅敞口，有助收窄集團與純黃金公司之間的估值差距(紫金目前12個月市盈率11倍，而純黃金公司平均預期市盈率17倍)。



■紫金海外金礦資產擬上市。

摩通重申予紫金「增持」評級，目標價23.7元。

另外，滙豐研究表示，6月以來，金價表現穩健，有助支撐紫金股價表現。而紫金是該行在相關板塊首選股之一，因其黃金敞口、良好的產量增長前景及盈利增長。

至於紫金持股44.45%的剛果(金)Kamoa-Kakula銅礦早前因地震導致停產，但本月已逐步恢復採礦作業。

滙豐維持紫金「買入」評級，目標價由22.2元上調至23.2元。

行業分析—摩通/滙豐

## 中國建築表現勝同業

中銀國際發表報告指，基建投資放緩和地方政府財政預算挑戰雖影響整體行業，惟中國建築國際(3311)盈利增長和現金股息支付表現相對同業為佳，主要是集團項目地域組合比同業優勝。

### 股息支付比率33%

該行預計，集團2025年香港及澳門市場貢獻逾五成銷售額，香港基礎設施投資展望相對內地穩定，而集團在內地房地產開發業務參與度不高。

中銀國際認為，中國建築最大競爭優勢在於擁有21億元經營現金流，及33%的現金股息支付比率。並為集團主要吸引力之一。而中國建築從香港獲得顯著的收入比例，是其保持良好股息支付比率的關鍵原因之一。預期今年內地銷售貢獻或降至45%，其餘來自港澳。

中銀國際下調其今年銷售額和淨利潤預估，分別至增13%和10.1%。維持「買入」評級，目標價由13.45元微升至13.5元。

個股分析—中銀國際

## 潤電下半年盈利料受壓力

大和發表報告指，華潤電力(0836)股價自3月中以來暴升9%，主要是集團分拆旗下華潤新能源上市帶來估值提升，及預期點火價差(Spark Spread)擴大等，惟利好因素已基本反映在股價中。不過，內地下調2025年電價，料對潤電下半年盈利構成壓力。

報告表示，由6月至今，江蘇省月度電價同比跌24%。基於潤電在江蘇省產能佔比達17%，故受影響較大。至於廣東省首5個月電價亦降8%至23%，潤電在當地佔比為9%。

該行認為，水力發電或進一步加劇電力供應過剩，料潤電業務持續面對逆風，將其2025年至2026年收入預測下調1%至2%。每股盈利預測亦下調9%至13%。

### 評級降至「持有」

大和指出，由於潤電再生能源業務估值或被下調，將其評級由「跑贏大市」降至「持有」。維持目標價19.5元不變。

個股分析—大和