

孝順仔趁息跌買樓贈父母



地產透視

港元拆息由高位回落，令置業成本有所下降，各區二手筍盤逐漸消化。地產代理透露，近日坊間除有藉着父幹成功置業的例子外，亦不乏有孝順子女買樓送贈父母居住的個案，業主大多獲利甚豐。

中原地产營業經理陳迪豪表示，鐵路沿線私樓一直受追捧，近日一名男買家看中沙田欣廷軒物業，購入送予母親自用。單位為3座高層H室，實用面積393平方呎，兩房間隔，開價638萬元，經議價後以619萬元易手，平均呎價15,751元。新買家鍾情上址間隔合用，交通方便。原業主持貨17年，賬面獲利344萬元，物業期內升值1.2倍。

陳迪豪續指，該行另錄得天水圍嘉湖山莊景湖居3座中層A室成交，單位實用面積635平方呎，三房間隔，業主開價500萬元，獲一名孝順女零議價購入贈予母親，實用呎價7,874元。原業主持貨15年，賬面獲利274萬元，物業升值1倍。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，屯門區上月錄得兩宗父慈子孝置



沙田欣廷軒兩房以619萬元易手。

業交易，其中海麗花園2座中層G室，單位實用面積412平方呎，兩房兩廳，新買家鍾情屋苑附近配套完善及交通方便，加上單位企理，收樓後即可入住，議價後獲業主減價13萬元，遂決定一筆過以352萬元購入單位，並送予父親自住，實用呎價8,544元。原業主持貨15年，賬面獲利約200萬元。

黃文樂續指，該行錄得屯門寶怡花園2座低層B室成交，單位實用面積415平方呎，兩房兩廳，日前獲區內首置客垂青，鍾情屋苑周邊配套應有盡有，單位企理及實用，且獲父母資助首期，決定以318萬元購入自住，實用呎價7,663元。原業主持貨12年，賬面獲利63萬元。

利嘉閣地產西九龍愛海頌分行高級聯席董事林海鈞表示，該行近日促

成長灣喜漾1座低層B室的二手成交個案，單位實用面積482平方呎，兩房間隔，望市景。新買家為廿四孝父母，計劃購入物業予愛兒，心儀屋苑位置便利，生活配套俱全，與業主議價洽購後以638萬元承接，實用呎價13,237元。原業主持貨10年，賬面獲利51萬元。

麗城花園三房升值1.8倍

美聯物業營業經理李杏儀表示，該行促成一宗慈母助女兒置業交易，單位為荃灣麗城花園2期1座低層F室，實用面積572平方呎，三房間隔。新買家有感下半年重啟減息，加上獲母親資助，決定入市做業主，以483.8萬元購入單位，實用呎價8,458元。原業主持貨18年，賬面獲利310.8萬元，升值1.8倍。

新居屋累售近六成



公屋居屋

招國偉 公屋聯會總幹事

在房委會本周的「居屋2024」單日銷售中，受邀的1,300名家庭申請者中，共選購了183個單位，當中包括171間新居屋、5間重售單位及7間租置公屋。屈指一算，「居屋2024」自5月底開售至今共27日，累計已售出合共4,516個單位，尚餘3,376個單位待售，售出單位數目佔總推售單位的57%。

開售的5個新居屋周一共售出一房單位110個，開放式單位60個及納米單位1個。重售單位則售出5個，當中包括3個1房單位和2個開放式單位。租置公屋則售出7個，全屬200至300平方呎單位，大單位已售清。另外，啟德啟盈苑一房和兩房單位已售清，而周一該屋苑共售出55個單位，當中54個屬開放式單位，1個屬納米單位。值得一提的是油塘高曦苑配額已經用完，尚餘85個一房單位將留待單身人士配額去揀樓。

申請宗數減銷情樂觀

近期的新居屋銷售情況顯示出揀樓踴躍，那麼代表市民對購買居屋的熱情仍然高漲嗎？筆者認為，今期新居屋好處在於申請宗數大減，共收到10.3萬份申請，較上年度17.2萬份申請減少了40%，讓更多有意購買居屋的申請人都有機會可以選購單位吧。而由於目前見到有近六成單位已售出，因此可以說今期新居屋銷售應該樂觀。

「居屋2024」開售單位來自包括啟德啟盈苑、油塘高曦苑、觀塘安柏苑、東涌裕興苑和屯門兆湖苑等5個新居屋項目，當中又以啟德啟盈苑成為最多申請者首選屋苑。今次居屋以市價七折出售，售價143萬至467萬元。

中芯獲大升目標價逾八成

滙豐環球研究發表報告指，看好中芯國際(0981)繼續受惠內地芯片行業本土化需求，由於中美貿易關係緊張，芯片商採購本土化的趨勢持續，即使產品均價呈下跌跡象，但在內地發展人工智能(AI)強大需求支持下，無礙中芯成為芯片國產化過程中的贏家。

該行認為，中芯作為內地晶圓生產商龍頭企業之一，持續擴展更先進製程，即使短期面對設備良率問題，但料業務仍能跑贏大市。

被上調每股盈測

報告指，中芯去年僅佔內地芯片行業整體收入25%，經過去年產能擴張後，預期市佔率將有所提升，收入亦有較大潛在增長空間，故上調其2025財年及2026財年每股盈利預測5%及21%，以反映本土需求增加，有助產品組合改善及增加設備使用率。

滙豐大幅將中芯目標價82.86%，由35元升至64元，目標市賬率分別為2.9倍，較平均值高3.3



中芯為國產化贏家。

個標準差。投資評級由「減持」調高至「買入」。

另外，瑞銀早前發表報告指，中芯已證明自身有能力應對經營挑戰，業務擴張計劃未受重大影響，對其前景看法變得更正面，將集團2026年盈利預測上調42%，至14.19億美元，但計及產能利用率受到一次性因素影響而暫時下降，將今年度盈利預測下調23%至11.16億美元。

該行將中芯評級從「沽售」上調至「中性」，目標價由14元上調至43元。

個股分析—滙豐/瑞銀

德林國際提速擴展產能

大和發表報告指，德林國際(1126)股價今年累漲1.3倍，主要受惠2024年下半年起為泡泡瑪特(9992)生產訂單，以及美國對中國出口加徵關稅，帶動強勁訂單增長。

印尼第2廠房料明年初竣工

該行表示，德林目前在中國內地設有7間工廠，越南有20間工廠，印尼上月亦開設第1間工廠。由於整體工廠使用率超過80%，產能限制成為主要增長瓶頸。為應對

有關問題，印尼第2間工廠料於2026年初竣工，連同首間工廠，估計到明年底，集團塑膠玩具產能將提升25%。集團同時計劃在未來12個月加快在越南增設新工廠。

儘管目前越南出口到美國需繳納20%關稅，但管理層表示，由於需求強勁，至今未有客戶要求分擔關稅成本。

報告指，美國庫存水平偏高，導致德林塑膠玩具業務在2023年起面臨阻力，但2024年中已見改善。

個股分析—大和

潤啤利潤率可望持續擴張

美銀證券發表報告，預計華潤啤酒(0291)上半年業績略優於市場共識預期(稅後盈利增長7%至8%)，收入增長1%。受益於毛利率上升及銷售及管理費用佔比下降，料營業利潤率提升超過1.5%；核心稅後盈利增長10%；若計入與華潤置地(1109)合作的深圳開發項目帶來的非核心收益，估計稅後盈利增長逾一成。

白酒銷售疲弱

報告表示，內地近期在官方接待場合禁

用白酒，導致行業銷售疲弱，估計白酒收入將下降兩位數，料潤啤白酒業務在2025年上半年或錄輕微虧損。

該行認為，潤啤董事長侯孝海的離任，對公司營運造成影響不大，並看好其行業的領導地位、穩健的品牌策略，以及強大的執行能力。

美銀相信行業整合、產品高端化及產能優化，將持續推動潤啤利潤率擴張，考慮其超過4%的股息率，維持「買入」評級，目標價34.3元。

個股分析—美銀