

# 拆息回落 棄租轉買增



樓市氣氛持續向好，地產代理表示，港元拆息回落降低供樓成本，甚至「供平過租」的現象再次浮現，租客棄租轉買個案有所增加。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，康怡花園本月暫錄得11宗成交，該行促成B座高層15室交易，單位實用面積668平方呎，三房套間隔，向東北，享開揚景觀，以818萬元易手，平均呎價12,246元。新買家為同屋苑租客，見供樓負擔減少，決定轉租為買，入市做業主。原業主持貨27年，賬面獲利425.5萬元，物業升值1.1倍。

香港置業南九龍黃埔站分行首席聯席董事梁德權表示，該行促成紅磡都會軒1座中層10室交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔，向西南享海景。原業主以760萬元放盤後，即吸引同區租客零議價承接，實用呎價15,510元。原業主持貨21年，賬面獲利460萬元，物業升值1.5倍。

利嘉閣地產新啟德現崇山分行聯席董事李嘉輝表示，該行新近促成觀



康怡花園三房戶以818萬元沽出。

塘凱匯1座中層M室交易，單位實用面積590平方呎，兩房連儲物房間隔，外望東南市景。新買家為同屋苑租客，有見近期樓價下調、租金不斷上升，決定棄租轉買，心儀單位光猛通爽，景觀開揚，加上屋苑毗鄰港鐵站，睇樓後即與業主進行洽購，最終以912.8萬元成交，實用呎價15,471元。原業主持貨4年，是次轉手賬面虧損260萬元，單位貶值約22%。代理表示，該屋苑現時有約3個放盤，售價由950萬元起。

美聯物業西九龍分行營業經理吳冠衛表示，樓市氣氛向好，尤其細價單位承接力不俗，該行新近促成長沙灣尚都中層E室交易，單位實用面積277平方呎，開放式間隔，新買家在沒有睇樓情況下，斥375萬元

入市，實用呎價13,538元。代理表示，買家為一名年輕男性租客，見單位內籠企理，價格符合預算，加上港元拆息回落，租金及供樓成本相近，決定入市做業主。原業主持貨9年，賬面微蝕7.8萬元。

## 萬景峰兩房減價200萬元沽

中原地產荃灣萬景峰分行高級分區營業經理余仲平表示，該行錄得荃灣萬景峰6座中層G室成交，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，原業主3月時以1,080萬元放售，近日因應市況下調叫價至880萬元，大減200萬元，獲同區租客洽購，經議價後最終以840萬成交，實用呎價16,091元。原業主持貨10年，賬面獲利60萬元。

## 綠置居宏緻苑明起申請



公屋居屋

招國偉  
公屋聯會總幹事

房委會最新公布綠置居2024，將於7月17日(周四)起接受申請，至8月6日截止，為期三個星期。繼上一期推售位於長沙灣的麗玥苑，今次推出的九龍灣宏緻苑亦同屬市區地段，估計申請反應會不俗。今期綠置居計劃以六折發售，推售的宏緻苑共有2,576個單位，售價介乎115萬元至349萬元。除宏緻苑外，亦同時會重售鑽石山啟鑽苑、油塘高宏苑、馬鞍山錦柏苑以及上水清濤苑，暫錄得約150個單位，隨後或有增加，以及部分租置回收單位。

今期計劃中，有兩個新的銷售安排值得留意。第一，政府在去年的《施政報告》中，宣布為屢次向隅的申請者，即在綠置居2022及2023計劃中，未能成功購買單位的「申請人」，會獲發一個額外抽籤號碼，以增加「中籤」的機會。不過要注意的是，符合這項要求的前提，是有關申請必須來自於同一個申請者。第二，是有關擁有住宅物業的規定。房委會在今年3月，通過收緊公屋「富戶政策」的同時，亦放寬了擁有住宅物業的規定。過去在資助出售房屋計劃申請截止日期前的24個月，即使撤銷住宅買賣協議，亦同樣視為擁有住宅物業，不符合申請的資格，而今次放寬了安排，讓這類綠表公屋戶亦能夠符合申請資格。

## 估計超額申請至少9倍

最後，對於申請反應的預期，根據居屋2024的綠表申請，大約有2.8萬宗，由於房委會可讓綠表申請人「一表兩抽」，在申請居屋的同時，可剔選申請同年度的綠置居計劃。按過去統計，大約會有九成的居屋申請者剔選綠置居，故估計或有約2.5萬份，保守估計超額申請至少達9倍。

## 李寧前景被券商看淡

李寧(2331)第2季銷售點(不包括李寧YOUNG)整體零售流水按年錄得低單位數增長，券商普遍看淡其前景。招銀國際發表報告指，公司雖致力實現2025財年目標，但面臨市場挑戰加劇，故將其2025年至2027財年盈利預測分別下調3%至4%。

### 零售流水趨勢疲弱

該行預期，李寧7月零售流水趨勢疲弱，開店進度或不達標，可能拖累批發業務增長；為去庫存加大折扣，在整體行業促銷氛圍加劇背景下，料毛利率下滑；若下半年同店銷售轉跌，將出現經營槓桿負面效應；以及中國奧委會贊助相關廣告推廣費用，將於下半年及2026財年集中入賬，料帶來支出壓力。

招銀國際維持李寧「買入」評級，目標價下調至18.95元。

另外，美銀證券指，考慮到李寧盈利能見度下降、加大折扣，以及廣告宣傳開支增加，帶來利潤壓力，對其前景看法審慎，將2025年及2026年每股盈利預測下調8%及2%，目標



李寧面臨市場挑戰加劇。

價由16.3元降至16元，維持「中性」評級。

大和表示，李寧管理層指，消費需求疲軟持續影響行業，料第3季延續弱勢，相信下半年持續承壓。將其今明兩年每股盈測下調13%及17%，12個月目標價由15.5元降至14元。維持其「跑輸大市」評級。

野村指，李寧次季銷售放緩情況大致符合市場預期，重申其「中性」評級，目標價16.2元。

個股分析—招銀國際/美銀/大和/野村

## B站目標價獲上調至193元

中金發表報告指，嗶哩嗶哩(B站，9626)對遊戲業務堅持「品類年輕化」和「IP運營」兩條軸線，持續推進微創新，通過遊戲+動漫/UP主等形式運營長線IP。

報告表示，關注B站2025年下半年至2026年《三國：謀定天下》小程序版/海外服上線節奏；新遊戲《代號：三國Ncard》、代理遊戲《嘟嘟臉惡作劇》，以及自研遊戲《逃離鴨科夫》等項目進展。該行稱，B站廣告業務「一橫N縱」戰略，對未來3年廣

告收入增速超過行業增速有信心。而AI創意生成與智能投放等賦能效果廣告。

### 遊戲收入料增兩成

中金預計B站2025年遊戲收入按年增20%，廣告業務增15%。廣告加載率料提升10%。2025年毛利率約37%，長期可望升到40%至45%。中金維持其「跑贏行業」評級，上調目標價9.7%至193元。

個股分析—中金

## 中銀航空租賃料受惠減息周期

中銀航空租賃(2588)將於8月公布中期業績。瑞銀發表報告預期，集團核心淨利潤按年增14%，主要得益於飛機資產增速加快。公司上半年料接收24架飛機，同比增33%，將支持經營租賃租金收入增長。

### 債務成本可望下降

該行表示，由於租賃需求強勁，新接收飛機租金收益率高於平均水平，惟出售飛機的平均機齡高於去年同期，處置利潤率或有所下降。

成本方面，該行預期，上半年平均債務成本輕微上升，但由於浮動利率債務佔比三成，估計減息周期啟動後，有望降低公司債務成本。

該行將中銀航空租賃2025年至2027年核心淨利潤預測上調6%至16%，以反映利息支持下降。料2025年至2027年股本回報率11%至13%，而疫情期間為15%。

瑞銀將中銀航空租賃目標價由76.2元升至85元，予「買入」評級。

個股分析—瑞銀