

嘉湖成交頻 三房戶主導



一手
交投暢旺
帶動下，
樓市整體
買賣活躍。

地產代理表示，天水圍大型屋苑嘉湖山莊上月交投活躍，整月錄得54宗成交，其中三房單位高佔76%，預期本月三房戶續受追捧。



■嘉湖山莊三房戶交投活躍。資料圖片

祥益地產高級分行經理謝利官表示，嘉湖山莊交通配套完善，加上綠化空間遼闊，一直吸引用家進駐，其中三房較受歡迎，本月暫錄14宗三房成交，較上月同期增逾五成。該行錄得5期麗湖居1座中層A室交易，單位實用面積638平方呎，三房連套廁間隔，新買家為區內客，鍾情屋苑鄰近家人方便照顧，雖然單位無法睇樓，但視察其他同類戶型單位後認為間隔實用，遂以510萬元購入自住，實用呎價7,994元，屬市價成交。原業主持貨24年，賬面獲利365萬元，物業升值逾2倍。

謝利官續指，分行促成嘉湖山莊2期賞湖居3座低層B室交易，單位實用面積633平方呎，三房間隔。單位以550萬元放盤3天即獲洽商，經議價後以500萬元易手，實用呎價

7,899元。新買家鍾情單位企理寬敞，原業主持貨12年，賬面獲利141萬元。另錄得1期樂湖居4座低層B室成交，單位實用面積633平方呎，三房連套廁間隔。新買家為準婚首置客，希望搬近家人方便互相照應，鍾情單位擁開揚景觀，議價後獲減價50萬元，最終以510萬元承接，實用呎價8,057元。原業主持貨16年，賬面獲利340萬元。

美聯物業天水圍YOHOWEST分行營業經理黃信豪表示，租金持續上漲，租客棄租轉買個案有所增加，該行促成嘉湖山莊6期美湖居4座低層H室交易，單位實用面積544平方呎，三房間隔。業主最初以450萬元放盤即獲買家洽詢，經議價後獲微減4萬元，以446萬元易手，實用呎價8,199元。新買家原為租客，

有感樓市見底加上拆息回落，趁機購入單位自住。原業主持貨9年，賬面獲利58萬元。另外美湖居2座中層H室亦錄成交，實用面積540平方呎，三房間隔，最終以431萬元沽出。新買家原為租客，原業主持貨3年，賬面虧損169萬元，物業貶值28%。

一筆過全額購樂湖居三房

謝利官續指，嘉湖山莊1期樂湖居4座高層A室錄得成交，單位實用面積636平方呎，三房連套廁間隔。新買家為退休人士，心儀屋苑附設會所及配套齊全，且鄰近家人住所，遂決定以510萬元並一筆過全數付款購入自住，實用呎價8,019元。原業主去年12月以495萬元購入單位，賬面獲利15萬元。

住宅樓價進入回升期



樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

最新一期祥益私樓指數以回歸分析法計算，連升兩期錄得9.8%的升幅，上車板塊升勢凌厲！而中原指數CCL最新報136.68點，按周升0.09%，亦已連升4周。政府差估署樓價指數則連升兩個月，租金指數亦連升6個月。可以看到住宅樓市應進入了上升軌道。其實，樓價平貴並不是筆者關心的重點，關鍵是樓價是否見底後重新回升，令到經濟可以配合到樓市走向更光明的未來。因此，每當港人信心最谷底的時候，筆者主要關心兩點：一是香港的金融中心地位能否保持；二是樓市基礎有否改變。如果以上兩點沒有結構性改變，那麼悲情過後幸福就會到來。近幾年來，香港成為一個更強的經濟複合體！港股亦回復全球最高集資地位，包括美國在內的國際資金都流向香港，不單為香港帶來充足的資金，最重要會帶來充足的人才。此前有學者評估樓價會螺旋式下跌，筆者覺得，首先要證明租金也一起下跌，這種說法才有說服力，大家有目共睹香港外來人口是不斷增加，很快港人就會明白我們面對的問題不是樓價，更加不會是租金，而是有否足夠的房屋給予大量匯聚於本港的人才居住。在外來人口不斷增加下，租金上升是硬道理，在這種情形之下評估樓價不斷下跌？那即是說「收租佬」入貨會越來越平，但收入會越來越豐厚？這是不合邏輯的情況。

關心年輕人能否置業

筆者也是「收租佬」，我們是不需要這種機會。好的社會是應該利他的，樓市的而且確是不應該作短炒的，但配合通脹下的慢慢上升是一個健康的情況。我們更關心的是，年輕人能否置業，小業主能否得到換樓機會，各板塊的置業階梯是否可以受惠，這是香港應該擁有的共贏環境。

紫金強化資產布局

紫金礦業(2899)發盈喜，預期2025年上半年淨利潤按年增長54%至232億元人民幣。富瑞發表報告指，紫金盈利預告勝市場預期，並達該行對其全年預測57%，主要受期內黃金均價按季上升14.7%的推動。

紫金上半年銅產量及金產量同比分別增長10%及17%。富瑞認為，卡庫拉項目停產對其影響有限，而公司近期完成收購加納Akyem金礦及哈薩克斯坦Raygorodok金礦項目，有助持續強化黃金資產布局。

項目執行能力強

富瑞表示，該行長期看好銅及黃金價格走勢，加上紫金在項目上執行能力強，維持其「買入」評級，目標價22.4元。

另外，美銀證券表示，考慮到卡庫拉礦停產，Ivanhoe將卡庫拉礦今年產量指引由52萬至58萬噸，下調到37萬至42萬噸。紫金



■紫金料中期多賺54%。

亦同步下調今年銅產量預期到107萬至108萬噸(原目標115萬噸)，與2024年水平大致持平，但相信黃金產量仍可達指引目標。

美銀預期，下半年銅價維持堅挺，估計今年平均每噸銅價為9,557美元，按年升4%，料每盎司金價3,356美元，同比升40%。考慮黃金產量增長、銅金價格前景向好及成本管控穩健，維持紫金「買入」評級，目標價23元。

花旗指出，受惠主要產品產量及價格上漲，維持紫金「買入」評級，目標價24.4元。

個股分析—富瑞/美銀/花旗

萬科毛利率仍處低位

內房萬科企業(2202)發盈警，預期上半年虧損介乎100億元至120億元人民幣，而去年同期則蝕98.5億元人民幣。主要因房地產開發項目結算規模顯著下降，以及毛利率仍處低位。此外，綜合行業、市場及經營環境變化，考慮到業務風險敞口上升，新增計提資產減值，以及大部分資產交易和股權交易價格低於賬面值。

缺乏土地收購項目

瑞銀發表報告指，萬科提供最新的流動

資金狀況，目前已籌集借款及再融資249億元人民幣（不包括股東貸款），以及償還164.9億元人民幣的公開債券。在2027年之前沒有離岸債券到期。

該行認為，由於合約銷售下降、公司側重流動資金而非盈利，以及缺乏土地收購項目，市場已預期萬科持續錄得虧損。至於萬科第一大股東深圳地鐵的支持，則強化其流動性狀況。

瑞銀予萬科「沽售」評級，目標價2.6元。

個股分析—瑞銀

泡泡瑪特獲大摩上調盈測

泡泡瑪特(9992)預期今年上半年收入按年增長不低於200%，溢利或增長不低於350%。摩根士丹利發報告指，其盈利預告較該行預測高出8%及20%，主要受大中華及亞太市場表現超出預期所推動。

股價短期或再破頂

該行料泡泡瑪特第3季收入增150%至160%，估計今年收入及盈利分別增長140%及210%。另將其2025年至2027年收入及淨

利預測上調19%至23%，以及32%至34%。

大摩預期泡泡瑪特的股價短期有望再破頂，目標價由302元上調至365元，評級「增持」。

另外，里昂預計，泡泡瑪特持續推出核心產品，加上新興產品提升、海外零售店舖擴展，均成為其核心動力。相信同店銷售韌性是支持公司股價關鍵，維持其「跑贏大市」評級，目標價300元，相當於未來12個月預測市盈率27倍。

個股分析—大摩/里昂