

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。

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應，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



■ 嘉湖山莊三房戶交投活躍。

資料圖片

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。

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，新增計劃資產減值，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、海外零售店鋪擴展，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

住宅樓價進入回升期



樓市刺針

汪敦敬
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，而是是否有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。