

筲箕灣長情業主勁賺70倍



樓市表現向好，港島東筲箕灣區交投頻密，其中細價盤承接力強勁。地產代理表示，部分成交不乏持貨多年單位，有持貨逾半世紀的長情業主勁賺近70倍。

中原地產營業經理冼子明表示，樓市氣氛向好，買家入市信心增強，該行新近促成筲箕灣新利大廈中高層F室交易，單位實用面積280平方呎，一房間隔，坐向南，5月時以280萬元放盤，最終減至265萬元獲承接，平均呎價9,464元。新買家為外區租客，已物色同區單位約半年，見上址近公司，附裝修，而且鄰近港鐵站，決定棄租轉買入市做業主。原業主早於1971年以3.8萬元一手購入單位，持貨54年，賬面獲利261.2萬元，物業期內升值近70倍。

冼子明續指，該行促成筲箕灣瑞興閣低層B室交易，單位實用面積212平方呎，開放式間隔，議價後以215萬元易手，平均呎價10,142元。新買家為離島區退休人士，一直物色港島區鄰近港鐵站的物業，見上址位置便利，樓齡亦不算太舊，即時決定買入。原業主持貨27年，賬面獲利87萬元，物業升值68%。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，該行新近促成筲箕灣中心3座高層H室交易，單位實用面積306平方呎，兩房間隔，單位去年以380萬元放盤，至近日獲上車客洽購，經議價後以338萬元承接，實用呎價11,046元。原業主早於1983年以27萬元購入上址，持貨42年，賬面獲利311萬元，期內升值逾11倍。



■新利大廈一房戶以265萬元沽出。

美聯物業區域經理鄭琨表示，該行促成筲箕灣譽·東低層C室交易，單位實用面積329平方呎，叫價538萬元，其後累減至462.8萬元獲承接，實用呎價14,067元。新買家為上車客，鍾情屋苑交通方便，價錢合預算。原業主持貨14年，賬面虧蝕100萬元，物業貶值17%。

峻峰花園兩房租金回報3.4厘。鄭琨續指，該行錄得筲箕灣永興大樓極高層成交，單位實用面積394平方呎，兩房間隔。業主最初叫價398萬元，放盤2個月後累減至340萬元獲承接，實用呎價8,629元。新買家為首置客，睇樓1次即決定入市。原業主持貨9年，賬面虧蝕24萬元。

郭少玲表示，筲箕灣港鐵站上蓋峻峰花園交通方便，租盤承接不俗，該行錄得D座中層3室租賃成交，單位實用面積450平方呎，兩房間隔，以月租17,000元承租，實用呎租37.8元。業主於2017年以592萬元購入物業，享3.4厘租金回報。

虧蝕100萬元，物業貶值17%。

峻峰花園兩房租金回報3.4厘

鄭琨續指，該行錄得筲箕灣永興大樓極高層成交，單位實用面積394平方呎，兩房間隔。業主最初叫價398萬元，放盤2個月後累減至340萬元獲承接，實用呎價8,629元。新買家為首置客，睇樓1次即決定入市。原業主持貨9年，賬面虧蝕24萬元。

郭少玲表示，筲箕灣港鐵站上蓋峻峰花園交通方便，租盤承接不俗，該行錄得D座中層3室租賃成交，單位實用面積450平方呎，兩房間隔，以月租17,000元承租，實用呎租37.8元。業主於2017年以592萬元購入物業，享3.4厘租金回報。

新居屋揀樓罕有現象



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

今期居屋自5月29日開始進行選樓環節起，至今歷近40天選樓日數。

早前，家有長者及家有初生優先選樓已在6月底前結束，並隨即開始其他家庭人士選樓，亦預期會在7月底前結束，緊接一人申請者選樓。

在居屋銷售計劃中，分為綠表及白表兩類人士，綠表主要是公屋租戶，而白表須要符合居屋計劃的入息、資產限額，以及無住宅物業的要求。這裏需要強調的是，以二人或以上家庭申請白表資格，會再細分為兩個類別，即核心家庭及非核心家庭。核心家庭如夫妻、父母與子女等，即直系親屬關係，而非核心家庭則如祖父與孫，兄弟姐妹等其他親屬關係。

雖然居屋2024計劃未完結，但會出現一個較罕見的現象。在現時白表家庭選樓的安排中，並不是把核心與非核心家庭混為一體，而是有優次的，會先安排所有核心家庭進行選樓，當配額有剩餘，其後才會安排非核心家庭。自2014年房委會復售居屋後，自置居所需求殷切，在單位供應僧多粥少的情況下，即使白表核心家庭也非所有人都能選購單位，更遑論非核心家庭。因此，在過去多期，該類申請者都只能望門興嘆。

白表非核心家庭全部揀樓

不過，在今期居屋計劃中，白表非核心家庭除首度可獲邀選樓外，亦預期全部均能出席選樓，首現罕見的「逆轉勝」情況。對於這個現象，筆者認為原因在於，今期的超額申請放緩，而且在選樓的配額上亦作了改變，平衡了各申請者選樓的機會。資助出售房屋計劃，能夠讓更多申請者都有自置居所的機遇，正是計劃的目標及初心，當然是樂見的！

高盛料今年本港樓價持平

高盛發表報告指，香港樓市連續下跌7年後，目前呈現穩定跡象，並料住宅物業將跑贏商業房地產。由於經濟增長緩慢，加上港元與美元息差達2%至3%，意味樓市復甦速度可能受制。然而，即使市場普遍下調地產公司每股盈利和派息預測，惟本地地產股今年以來股價平均升16%。

新地派息領先同業

該行表示，新地(0016)和長實(1113)在每股盈利和每股派息增長方面領先，同獲「買入」評級。恒地(0012)及信置(0083)則落後，評級「沽售」。由於信置利潤依賴定期存款利息收入，隨着利率下降，令其收入受壓；以股代息方案攤薄股本，侵蝕淨資產和每股盈利增長；此外，在房地產市場改善時，信置表現落後於同行。

另外，高盛將新世界發展(0017)評級由「沽售」調高至「中性」，以反映公司近期完成880億元再融資及永續債遞延派息後，流動資金狀況改善；資產回報率或股本回報



■新地獲高盛予「買入」評級。

率有望在物業發展預售帶動下改善；料中期營運現金流可抵消融資和投資現金流。

該行預計，今年本港住宅樓價持平，2026年及2027年分別增長5%和6%，因負擔能力改善、利率下降及投資者需求回升。至於住宅物業租金已回復增長。

高盛表示，商業物業復甦或需時更長，今年辦公室及零售價格分別跌8%和持平，料2026和2027年升1%和2%。商業物業租金今年仍面臨壓力，但料未來兩年將錄低個位數增長。

行業分析—高盛

美圖獲大摩升目標價1.4倍

美圖公司(1357)發盈喜，料上半年經調整淨利潤同比增65%至72%。若計入非現金及非營運項目，淨利潤增長不低於30%。

摩根士丹利發表報告指，美圖早前推出人工智能(AI)設計助手「RoboNeo」，目前免費開放予用戶測試，估計未來將整合旗下美圖秀秀等核心設計工具產品，推動公司由設計應用程式提供商，轉型為創新工作流程的推動者。

該行預期，RoboNeo可協助電商行業

快速生成產品圖及海報等全流程設計方案，顯著降低成本，有望提升美圖生產力應用的每付費用戶平均收益(ARPPU)。

調高ARPPU預測

大摩認為，RoboNeo將成為美圖進軍全球電商設計市場的起點，將其2025年至2030年ARPPU預測上調7%至14%，目標價大升1.4倍，由6元升至14.4元，重申「增持」評級。

個股分析—大摩

中金首予宏橋跑贏行業評級

中金公司發表報告指，該行首次覆蓋中國宏橋(1378)，考慮到集團一體化的布局，具備較強業績確定性，並相信2026年估值更具穩態可比性，予其「跑贏行業」評級，目標價23.62元，以對應2025年8倍市盈率。

分紅率和股息率高

該行表示，宏橋2025年及2026年每股盈利預測，分別為2.63元及2.7元人民幣。潛在催化劑包括鋁價上漲高於預期，以及碳

中和政策背景下，集團綠電鋁成本優勢增加。

中金指，宏橋利潤和估值彈性大，產能市值比在可比電解鋁公司中位於前列；資源自給能力高，抵禦原料波動風險能力強，鋁土礦和氧化鋁自給能力均超過100%；分紅率和股息率高，2024年分別為62%和8.9%；集團從原生和再生兩條途徑，推進綠色鋁產業鏈構建，有望取得更高產品溢價。有關優勢凸顯其配置價值。

個股分析—中金