

# 大角咀低水 用家覓筍盤



**樓市氣氛向好，用家入市步伐加快，地產代理表示，大角咀多年來經社區重建後，周邊配套已非常齊全，吸引用家尋覓筍盤。**

中原地产分行經理蘇俊賢表示，同業拆息維持在低位，帶動樓市氣氛回暖，該行最新促成大角咀港灣豪庭7座中層B室交易，單位實用面積414平方呎，兩房間隔，坐東北方望清靜內園景，最新以583萬元沽出，實用呎價14,082元。新買家鍾情單位擁清靜內園景，加上內籠企理，議價後即拍板入市自用。原業主持貨18年，賬面獲利375萬元，物業期內大幅升值1.8倍。另同屋苑4座高層E室亦錄成交，單位實用面積344平方呎，兩房間隔，望山景，獲同區客以565萬元承接，實用呎價16,424元。新買家為首置客，心儀單位享開揚景觀。原業主持貨19年，賬面獲利341.4萬元，物業升值1.5倍。

美聯物業首席區域營業董事張曉盈表示，該行新近錄得大角咀柏豐28高層D室成交，單位實用面積453平方呎，兩房間隔，獲買家以



港灣豪庭兩房戶以583萬元沽出。

資料圖片

592.8萬元承接，實用呎價13,086元。新買家心儀單位間隔四正，裝修企理及設有露台。原業主持貨15年，賬面獲利265萬元，物業升值80%。

張曉盈續指，該行促成浪澄灣3座高層C室交易，單位實用面積549平方呎，兩房間隔，景觀開揚，議價後獲業主減30萬元，以840萬元沽出，實用呎價15,301元。新買家心儀單位間隔四正實用，屋苑設施齊備，且價格符合預算。原業主持貨14年，賬面獲利150萬元。

利嘉閣地產聯席董事盧振群表示，該行近日促成大角咀明德閣中層A室交易，單位實用面積293平方呎，兩房間隔，外望市景。新買家為投資客，睇中屋苑位置方便，樓

下生活配套應有盡有，加上價錢合理，隨即洽購。業主原開價330萬元，經議價後以301.8萬元沽出，實用呎價10,300元。若以目前同類型單位每月租金13,000元水平計算，租金回報高達5.2厘。原業主於2003年沙士後以60萬元買入單位，持貨22年，賬面獲利241.8萬元，物業期內大幅升值4倍。

## 尚璽開放式租金回報3.3厘

中原地產分區營業經理王秉義表示，該行促成大角咀尚璽中層C室租賃交易，單位實用面積158平方呎，開放式間隔，享都市及公園景，剛以11,000元租出，實用呎租達70元。業主於2018年以400.2萬元購入單位，現享3.3厘租金回報。

## 居屋單人選樓機會大增



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

繼續談談居屋2024選樓進度，在居屋銷售計劃中，分為不同的申請類別，大致為家庭及一人申請者，而一人申請者則安排在最後階段選樓，換言之，居屋2024亦接近尾聲。

今次計劃撥出700個配額，讓一人申請者可以選購單位。按過去經驗，由於地點較好以及面積較大的單位無疑是較受歡迎，單人申請者難以問津。然而在今次居屋計劃中，情況卻不盡相同！由於配額的改變，不再以整個計劃分配，而是按每個新屋苑的單位數量平均劃分，即使較受歡迎的屋苑如啟德啟盈苑，及油塘高曦苑，仍可保留一成配額予單人選購。

另一個情況是，留意到隨着家庭申請者選樓環節結束，一人申請者在7月29日起開始選樓，單人的配額有明顯增加，主要由於家庭申請者配額未有用盡，增加了單人選樓的機會。大致上，由700個單人配額，增加至約1,300個，多出近1倍。而在5個新居屋苑中，以屯門兆湖苑及東涌裕興苑有剩餘配額，兆湖苑由原來的272間，大幅增加至約820間，多出約2倍。而裕興苑亦由原來的132間，增加至大約240間，多出近1倍。

## 單人有機會選一房戶

另一個值得注意的是，過去單人能夠選購居屋單位面積都較為細小，例如開放式及「納米」單位。而今次更有機會可選購約300多平方呎的一房間隔單位。其中，高曦苑預留的85個單人配額，全是一房戶型，其次兆湖苑亦有約20間，及裕興苑約有110間一房戶型的單位，總數約220間，連同啟盈苑約150間開放式單位，相信會是單人申請者爭相選購的對象。

## 三生製藥獲大行升價

三生製藥(1530)與輝瑞就PD-1/VEGF雙抗達成全球授權協議正式生效。招銀國際發表報告，預期輝瑞將快速推進SSGJ-707在NSCLC及其他實體瘤的全球III期臨床，並計劃在今年稍後時間公布部分臨床方案細節。

該行指出，三生製藥擬於10月舉行的ESMO會議上，公布SSGJ-707聯合化療一線治療mCRC的II期臨床數據。鑒於輝瑞快速推進SSGJ-707在多個腫瘤適應症的計劃，該行上調其風險調整後的銷售額預期。

招銀國際將三生製藥目標價由28.32元升至37.67元。維持「買入」評級。

### 輝瑞帶來更高收入

另外，交銀國際表示，考慮到三生製藥與輝瑞合作後能帶來更高收入，故上調三生製藥2025年至2027年收入預測2%至6%；利潤率預測亦上調6%至9%。

交銀國際稱，三生製藥正從傳統



■三生製藥盈利轉由新品疊代驅動。

大單品主導業績，轉向新品疊代，以及出海驅動長期增長，未來估值有較大上調空間，將其目標價由27元升至33元，維持「買入」評級。

瑞銀指出，受PD-1/VEGF及SSGJ-707強勁表現的推動，將該產品在中國及海外市場風險經調整高峰銷售預測分別上調24%及117%，至41億元及414億元人民幣。

瑞銀預測2024年至2034年間三生製藥收入及淨利潤年均複合增長率13.5%及16%，目標價由30元升至41元，維持「買入」評級。

■股分析—招銀國際/交銀國際/瑞銀

## 華潤飲料盈利可見度低

美銀證券發表報告指，內地送餐補貼競爭帶動中低價現調飲料銷售，惟對華潤飲料(2460)產品構成挑戰。然而，集團利潤擴張路線圖，即專注內部生產優化、物流升級，以及高質量銷售與分銷開支，有助其長期盈利表現。

### 需增加銷售渠道

該行表示，面對市場競爭，華潤飲料需增加銷售渠道，以維持市佔率，而集團自救措施和原料成本下降的效益，不足以彌補

2025年的壓力。

美銀證券表示，將其2025年和2026年每股盈利預測下調37%和27%，同時將其評級由「買入」降至「中性」，目標價由16.5元下調至13.3元。

另外，滙豐研究認為，在競爭及管線重組下，華潤飲料盈利可見度低。將其2025年至2027年盈利預測下調45.9%至48.1%，評級由「買入」一舉下調至「減持」，目標價由16.8元降至8.9元。

■股分析—美銀證券

## 新能源汽車產業明年或迎轉機

摩根大通發表報告指，內地近期針對新能源汽車等面臨產能過剩與價格競爭惡化的產業，推出一系列「反內卷」政策，以遏制非理性競爭，加上企業結構性改革，將推動產業於2026年迎來轉機，相關板塊有望於2025年下半年起反映此預期。

該行將廣汽集團(2238)投資評級由「減持」上調至「增持」，目標價由1.8元升至5元；A股目標價由3.5元人民幣升至11元人民幣。中升控股(0881)評級亦上調至「增

持」，H股目標價由12港元升至20港元。

### 廣汽中升具自主改善潛力

摩通指出，廣汽受益於2026年產品周期向好及結構調整，中升則得益於經銷網絡優化，兩家公司均具備自主改善潛力。而市場已將焦點轉向今年下半年可能被低估的標的，在當前競爭環境與疲弱盈利導致的低關注度的廣汽及中升符合有關條件。

■行業分析—摩通