

首置客鍾情西九四小龍



樓市
氣氛好
轉，俗稱
「西九四
小龍」屋苑

頻頻錄得獲利個案，地產代理表示，近期成交多以趕入市的上車客為主，眼見放盤單位價錢合理，間隔合用，即拍板成交。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，港元拆息回落，緩和業主供樓壓力，買家加快入市步伐。該行日前促成西九四小龍之一的泓景臺6座高層A室交易，單位實用面積480平方呎，兩房間隔，向東南望海景。業主以750萬元放盤3個月後，獲外區客零議價承接，實用呎價15,625元。新買家為首置客，心儀單位景觀開揚，且有雅致裝修，決定入市自住。原業主持貨18年，賬面大幅獲利462萬元，物業升值1.6倍。

曾家輝續指，該行另錄同屋苑5座低層G室成交，單位實用面積470平方呎，兩房間隔，外望池園景，經議價減32萬元後，以698萬元沽出，實用呎價14,851元。新買家為外區首置客，認為價錢合理即購入自用。原業主持貨14年，賬面獲利250萬元，物業升值56%。



■泓景臺兩房戶以750萬元沽出。

中原地產高級區域經理許永生表示，西九四小龍之一的碧海藍天本月僅錄一宗成交，單位為2座中層E室，實用面積502平方呎，兩房間隔，坐向東南方享開揚都市景，議價後獲業主微減10萬元，以740萬元沽出，實用呎價14,741元。新買家為外區客，鍾情單位景觀開揚。原業主持貨13年，賬面獲利220萬元離場，物業升值42%。

昇悅居兩房775萬元沽

許永生續指，該行亦促成西九四小龍之一的宇晴軒3座低層E室交易，單位實用面積462平方呎，兩房間隔，享內園泳池景，經議價減28萬元後，以672萬元沽出，實用呎價14,545元。新買家為首置客，鍾情單

位景觀清靜。原業主持貨11年，賬面獲利147萬元，單位期內升值28%。

利嘉閣地產高級聯席董事邱家仁表示，該行新近促成西九四小龍之一的昇悅居3座低層C室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，望園景。新買家為首置客，心儀屋苑自設商場，鄰近港鐵站，生活配套完善，議價後以748萬元承接，實用呎價14,330元。原業主持貨13年，賬面獲利200萬元。同屋苑3座高層A室亦錄成交，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，望開揚海景。單位放盤1個月後獲同區客洽詢，議價後以775萬元易手，實用呎價15,107元。新買家為首置客，心儀單位景觀開揚，睇樓1次即拍板承接。原業主持貨15年，賬面獲利338萬元。

政府應修正市場秩序



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

引用前任金管局總裁陳德霖在2014年於網上專欄《匯思》發表的文章：「在2009年10月，香港的樓市在樓宇供應不足、美國實行量化寬鬆貨幣政策而導致香港出現負實質利率和大量資金流入港元的情況下，樓市過熱的風險明顯上升，所以我便在2009年10月23日推出首輪的逆周期監管措施，收緊按揭成數。」有人號稱這是樓市辣招，其實一直面對的真身是美國的無限量化貨幣、空前強勁的「剪羊毛」！

「逆周期措施」下，國外資金洪水來犯，我們就冷凍市場將有關資金滯留在銀行體系！「逆周期措施」推行了14年多，直到2024年2月政府才撤銷住宅物業需求管理措施和修訂物業按揭貸款的監管措施，期間大部分時間筆者都認同這策略，只是提倡優化樓市辣招，令其更加配合環境改變！

市道不景時放寬借貸

在香港實施「逆周期措施」是成功將洪荒之水(外國資金)封印在銀行體系，我們之所以可在聯繫匯率與美國掛鈎之下，不需要理會美國息口是否減，香港可大幅降低H按息口，因為之前大量資金湧入時，政府將許多多餘的資金用未償還外匯基金票據及債券去吸取。今日我們仍有大量的票據可適當解放出來，保護到銀行結餘資金充盈，所以才有H按的減息空間，這方面是值得讚揚特區政府的。但在資金過剩之下，有很多部分救市措施都給人有些「啞牙膏」的感覺。筆者認為政府應好好運用行政手段，令到市場更適合讓勤奮的中小企生存與競爭！「逆周期措施」在市道景氣時適時收緊借貸，其實亦等同在市道不景氣時作適時放寬！

老鋪黃金料維持高增長

老鋪黃金(6181)發盈喜，預期上半年純利按年增279%至288%。摩根大通發表報告指，集團持續擴張精品店，包括5家新精品店及1家精品店翻新尚未在上半年業績中反映，可望於下半年呈現貢獻。

該行認為，受品牌價值、產品創新及市場對「國牌」的強烈價值主張的推動。對其業務前景保持樂觀，予其12月目標價1,249元。重申「增持」評級。未來催化劑包括新店開業及潛在被納入MSCI中國指數。

新店下半年貢獻提升

另外，華泰證券指，老鋪黃金旗下新加坡首店、上海港匯恒隆、上海IFC等新增大店已於5月及6月開業、有望下半年貢獻明顯提升；繼續看好其競爭優勢及高增長勢頭，維持「買入」評級，目標價1,200元。

花旗表示，老鋪黃金現價對應2025年及2026年預測市盈率僅25.1倍及18.6倍，估值仍具吸引力，重申「買入」評級，看好其線上線下協



■老鋪黃金業務前景樂觀。

同效應及品牌溢價能力，予目標價1,084元。

高盛則上調老鋪黃金2025年全年盈利預測1%至48億元人民幣，以反映較佳淨利潤水平。目標價維持1,090元，評級「買入」。

摩根士丹利稱，老鋪黃金股價自7月初高位回調約三成，反映市場對金價上漲的擔憂，若下半年加幅低於10%，預期利潤壓力或持續。如金價升幅高於10%，相信公司需推出新產品來抵消需求風險，給予「與大市同步」評級，目標價1,055元。

個股分析－摩通/華泰/高盛/大摩

華能國電光伏業務勝預期

華能國電(0902)上半年營收1,120.32億元(人民幣，下同)，按年跌5.7%。純利95.78億元，增23.2%，每股收益52分。不派中期息。期內，營業成本933.06億元，降9.8%，燃料成本583.05億元，跌14.4%。

摩根士丹利指，華能第2季淨利潤同比增50%至43億元，高於該行預期的36億元，主要得益於燃煤與光伏發電利潤超出預期。大摩表示，華能上半年火電與光伏為盈利增長主要動能，並保持穩定，燃煤發電受

益於燃料成本下降，次季單位利潤0.044元/千瓦時，同比升1.9倍。

新增產能改善

期內，光伏業務則因新增產能而明顯改善，單位利潤僅跌0.5分。風電單位利潤下降趨勢也較預期溫和，微降1.9分，減幅較2025年第1季有所改善。

大摩予其評級為「與大市同步」，目標價5.5港元。

個股分析－大摩

宏橋獲列為行業首選股

花旗發表報告指，雖然市場憂慮下半年鋁需求，惟內地鋁產能利用率高企、新增供應有限，以及庫存處於低水平，料可支持鋁價維持強勢，中國宏橋(1378)可望受惠，看好其強勁的盈利前景及吸引的股息回報，繼續列其為行業首選股。

得益於鋁價上行

該行將宏橋2025年至2027年盈利預測分別上調6%、7%及7%，至238億元、267億元及284億元人民幣。公司可望迎來估值

重估，將其目標價由21元升至25.2元，評級「買入」。

另外，摩根士丹利亦指，隨着內地對鋁需求增加，在供需方面可能出現短缺，料鋁價有上行空間。而宏橋憑藉穩定的鋁價、具有成本競爭力、一體化業務鏈，以及非洲幾內亞鐵礦石項目盈利貢獻，將支持其估值重新評估，重申其「增持」評級，目標價由18.5元升至24.8元，並仍視其為行業首選股。

個股分析－花旗/大摩