

馬鞍山優質戶議價即成



近日樓市氣氛正面，帶動二手交投，當中馬鞍山個別業主願意調整叫價吸引買家。地產代理表示，當中優質放盤更為搶手，買家議價後即成交。

美聯物業馬鞍山泓碧分行首席高級營業經理李天傑表示，該行剛促成馬鞍山聽濤雅苑8座中層G室交易，單位實用面積788平方呎，三房設計。單位原開價920萬元，而買家屬於區內客，鍾情單位屬靚裝，認為購入單位可節省不少裝修費用，且單位景觀「池海雙輝」，屬該屋苑罕有放盤，故議價50萬元後，即以870萬元承接，實用呎價11,041元。原業主1999年以576.3萬元購入單位，持貨26年，賬面獲利293.7萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，近日樓市氣氛正面，帶動二手交投，馬鞍山嘉華星濤灣最新錄得1座中層B室交易，單位實用面積538平方呎，兩房間隔，議價後以665萬元易手，實用呎價12,361元。



■聽濤雅苑三房戶議價50萬後，以870萬元獲承接。資料圖片

新買家為用家，見單位價錢合理，間隔合用，即決定入市單位自用。原業主持貨15年，是次轉手賬面獲利241萬元。

胡耀祖又稱，馬鞍山大型屋苑銀湖·天峰最新錄得5座中層E室交易，單位實用面積572平方呎，兩房間隔，開價820萬元，議價後以792萬元易手，實用呎價13,846元。新買家為用家，見單位價錢合理，間隔合用，即決定入市單位自用。原業主持貨6年，是次轉手賬面蝕96萬元。

世紀21奇豐物業分行經理黃宗信表示，該行新近促成馬鞍山嵐岸6座高層C室交易，實用面積488平方呎，兩房間隔，坐向西南望遠景。單位放盤2個月，叫價620萬元，最終減價45萬元，獲買家以575萬元承接，實用面積呎價11,783元。原業主持貨17年至今易

手，賬面獲利306萬元，單位期內升值逾1倍。

世紀21奇豐物業分行經理張翠珊表示，該行新近促成馬鞍山迎海22座低層D室交易，單位實用面積496平方呎，兩房連儲物室間隔，單位放盤2年，原叫價780萬元，減134萬元至646萬元獲買家承接，減幅達17.2%，實用呎價13,024元。原業主持貨9年至今易手，賬面獲利85萬元。

雅典居三房戶升值1.3倍

張翠珊續稱，該行另新近錄得馬鞍山雅典居9座高層C室交易，單位實用面積874平方呎，三房間隔，單位放盤2個月，獲買家以1,050萬元連車位承接，實用呎價12,014元。原業主持貨20年至今易手，賬面獲利590萬元，單位期內升值1.3倍。

應放寬白表者首置負擔



公屋居屋

招國偉 公屋聯會總幹事

政府將於9月公布新一份施政報告。早前，我與公屋聯會委員邀約特首政策組代表進行會晤，就房屋政策提出多項建議及進行交流，在此分享其中的內容。

政府於去年的施政報告中，推出多項措施協助青年置業。在資助出售房屋計劃中，如「白表居屋第二市場計劃」增加青年群組的配額1,500個，以及為40歲或以下的青年及家庭提供多一個抽籤號碼，增加成功選購居屋單位的機會。除了增加選購單位的機會外，首置負擔能力也很重要。在現時居屋計劃中，單位售價是以非業主住戶入息中位數為基礎，以及該期75%單位符合負擔能力去釐定。然而，不時也會聽到青年人在首置負擔感到吃力。

居屋計劃包括兩類申請者，分別是綠表及白表人士。綠表者主要是公屋租戶，可以綠表資格申請居屋、綠置居及租置回收單位，而白表則要符合入息、資產等要求。除了資格上不同外，在按揭貸款上亦存有差異。綠表者可在選購單位時，繳付不少於樓宇售價5%作訂金，即95%樓價可獲房委會的擔保下向財務機構申請按揭貸款；但白表者則需要付不少於樓宇售價10%作訂金，最高只能承造九成按揭貸款，在首置成本上，兩者相差5%。

首置成本不輕

雖然相距5%看似並不多，但假如按政府說，2024年出售的居屋平均售價270萬元計算，綠表與白表者所繳付的首期便已相差13.5萬元，這並非一個小數目。再者，房委會推售的資助房屋單位，以簡約見稱，業主大多按喜好進行裝修，故需要投入一筆裝修費，首置成本其實不輕。而且，若以白表購買居屋第二市場未補價單位，售價也相對會高一些。放寬有關首期訂金的要求，相信會令更多青年得以受惠。

澳賭業獲上調收入預測

摩根士丹利發表報告指，澳門博彩收入連續兩個月勝市場預期，同比增長近兩成，故將今年整體博彩收入增長預測由5%升至10%，EBITDA增長預測由2%升至6%，料可帶來顯著正向經營槓桿、競爭減少和盈利預估的提升，惟行業估值仍偏低。

該行料澳門賭收2025年、2026年及2027年預測分別為2,489.63億元、2,639億元及2,797億澳門元，按年升9.8%、6%及6%。

大摩看好美高梅及金沙

大摩上調其覆蓋範圍內所有六家公司目標價，繼續看好美高梅中國(2282)及金沙中國(1928)，均予「增持」評級。美高梅目標價由14.5元升至18元，金沙目標價由17.5元升至21元。銀河娛樂(0027)由35元升至40元，維持「與大市同步」評級。

另外，滙豐環球研究發報告指，基於7月博彩表現強勁，將2025年下半年整體博彩淨收入增長預測，由7%上調至16%。同時將行業2025年



■滙豐認為美高梅執行能力強。

彭博社

至2027年EBITDA預測上調4%。

滙豐表示，看好銀娛及其新開業的澳門銀河嘉佩樂，因該酒店迎合高端需求。亦看好美高梅強大的執行能力，預期2025年下半年增長加速。在濠賭股中，該行首選銀娛和美高梅，目標價分別為45.5元及16.7元。

此外，該行將新濠博亞娛樂、澳博控股(0880)、永利澳門(1128)、美高梅、金沙和銀娛目標價平均上調約12%。

個股分析—大摩/滙豐

港鐵上行潛力料受限

港鐵公司(0066)北環線第1部分工程將於年內啟動建造，估算總造價314億元，港鐵與特區政府同意採用「兩部分」模式。項目涉及10幅共26公頃用地開發，規劃為綜合型住宅及商業區，預計2034年北環線主線和支線同步通車。

資本支出需求增加

摩根大通發表報告指，由於本港鐵路運營疫情反彈勢頭已充分反映、租賃業務增長乏力、預計2027年起房地產開發利潤將放

緩等，加上北環線開發項目所需資金，導致港鐵資本支出需求增加，可能令公司盈利增長受壓，影響其估值大幅重估的可能性，或限制上行潛力。

摩通首予港鐵目標價29元，由於預期公司股息保持穩定，料可支持其「中性」評級。

另外，花旗認為，北環線需獲政府批出10幅用地作為財務資助，惟項目第2部分發展成本仍存不確定性，予港鐵目標價23元，評級「沽售」。

個股分析—摩通

比亞迪海外銷售或勝預期

中金發表報告指，比亞迪股份(1211)今年首7個月，汽車銷量按年升27%至249萬輛。其中，海外累售52.4萬輛，增1.24倍，主要得益於多區域市場深化布局。

目標年底歐洲設500銷售點

該行認為，比亞迪2024年引入多位曾在海外車企就任的高管，並於去年底開啟產品策略調整。目標2025年底在歐洲設立500個銷售點。

另據市場數據，比亞迪今年首5個月在

歐洲新能源乘用車市佔率同比升2.8個百分點至4%；東南亞市佔率達47%，升15個百分點；南美主要市場市佔率保持在77%高位。

產能方面，除了已投產的泰國基地及烏茲別克斯坦工廠，未來將覆蓋南美、歐洲，深化本地化布局。

中金認為，比亞迪今年海外銷售有望超額完成年初目標，看好其海外市場中長期增長；維持予「跑贏行業」評級，目標價178元。

個股分析—中金