

# 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。



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590萬元，單位期內  
升值1.3倍。

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。

## 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

## 應放寬白表者首置負擔

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，可以綠表資格申購居屋、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%。

**公屋居屋**

**招國偉**

公屋聯會總幹事

**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。

## 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，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