

上車客爭購新界居二盤



地產透視
居屋第二市場向來有一批上車客捧場，近日樓市氣氛回升，有地產代理表示，個別居屋供應充裕的新界區不乏成交個案。

祥益地產董事黃慶德表示，該行促成屯門居屋龍門居 13 座低層 D 室交易，單位實用面積 592 平方呎，三房間隔，日前獲外區綠表客垂青，鍾情單位為三房戶，空間更加寬敞實用，加上議價後原業主減價 10 萬元，而且上述屋苑鄰近其小朋友所獲派的學校，考慮到方便接送等原因，遂決定由外區搬入屯門，拍板以 368 萬元(居二市場價)購入上址作自住，實用呎價 6,216 元，屬市價成交。

萬方地產區域經理葉搏麟表示，馬鞍山錦駿苑 E 座高層 1 室，實用面積 384 平方呎，開放式間隔。單位屬清水樓，未曾裝修，估計買入後從未有人入住。單位原業主於 2023 年 5 月以 297 萬元一手購入，未及入住便因破產失去業權，單位隨即淪為銀主盤。據悉，銀主最初以 300 萬元放售，短短兩星期內獲三組客爭購，最終由新買家以 321 萬元



■屯門居屋龍門居三房戶獲外區客承接。
資料圖片

(未補地價)承接，較叫價高出 21 萬元或 7%，折合呎價 8,359 元，銀主賬面獲利約 24 萬元，單位 2 年間升值 8%。參考區內該屋苑最新成交呎價，估計該單位市值 350 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，日前促成馬鞍山錦豐苑 B 座中層 08 室交易，單位實用面積 642 平方呎，三房間隔，議價後以居二市場價 565 萬元易手，實用呎價 8,801 元。新買家為用家，見單位價錢合理，即決定入市自用。原業主持貨 11 年，是次轉手賬面獲利 165 萬元。

祥益地產天水圍鐵路站分行高級分行經理謝利官表示，日前分行促成一宗天水圍居屋天麗苑中層 12 室交易，單位實用面積 426 平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，由於

熟悉該區，鍾情屋苑鄰近家人，方便照應，而且樓價符合預算，上車門檻較低，遂決定以 330 萬元(自由市場價)購入，實用呎價 7,746 元，屬市價成交。

天頌苑三房 410 萬獲承接

祥益地產天水圍分行經理林家倫表示，日前天水圍居屋天頌苑錄得一宗 L 座高層 6 室交易，單位實用面積 650 平方呎，三房連套廁，獲區內容垂青。該買家為綠表客，比較過天水圍的私樓及居屋後，認為居屋較為合乎要求，鍾情單位內籠寬敞，可靈活擺放傢具，加上買家原本亦居住於同區，既方便搬遷又毋須重新適應環境，遂決定以 410 萬元(居二市場價)購入上址作自住，實用呎價 6,308 元。

AI 實踐年代來臨

期待已久的 AI(人工智能)普及化年代終於來臨，它會否取代很多人的工作崗位呢？最近筆者經營的地產代理公司開始在不同工序加入 AI 運作，因此有一些新的體會想與各位讀者分享。



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

首先，AI 確實有能力取代人的工作！甚至在不少方面，它的工作能力比人更好！AI 亦不會犯上一些人的毛病，如偷懶、搬弄是非等，這是我們必須面對的現實。但一間公司的競爭力，其成敗仍取決於「人的決策」，包括如何運用 AI！一些事情最後都要有人去承擔責任！當 AI 犯錯時，我們不可能叫 AI 去承擔，就算追究責任，最後其實都是由人去承擔！加上 AI 不會有承擔責任的痛苦，所以「人」仍然很有用！

AI 出現讓資訊搜集的能力無限加大，也讓聯絡和歸納能力無限加大！從事資訊行業或者資訊處理行業(包括地產代理)，大部分的工作容易被 AI 取代，且被取代之後效率會倍增！那人是否就沒有用處？絕對不是，人變得更為關鍵！因為有資訊就有資訊垃圾，然後就有錯和假的資訊。AI 雖然強勁，但絕對需要 Data(資料庫)準確，人仍然是一間公司最重要的資產。人對資料庫的掌握，也是 AI 最重要的價值基礎。以地產代理為例，若廣告樓盤是假的，AI 可能會疲於奔命去「講大話」！因此 Data 管理影響整個 AI 系統的價值！如何輸入正確資料和管理資料庫，人的角色都很關鍵！

營業員忠誠最重要

資料庫總監的誠信足以影響大局！在地產代理行業來說，未來營業員的忠誠是最重要！不忠誠的從業員不單會帶來錯和假的資料庫，還會浪費了 AI 能力及其生成的大量機會！以 100 分為滿分，未來的地產代理在忠誠方面要求需 80 分，而技術方面則只需 60 分！

鐵塔股息率料不低於 76%

中國鐵塔(0788)上半年純利 57.57 億元(人民幣，下同)，按年升 8%；營業額 496.01 億元，增 2.8%。每股盈利 0.3293 元。每股派中期息 13.25 分。管理層重申將進一步提升股東回報。預期年度盈利維持高單位數增長，股息率不低於 76%。

期內，運營商業務實現收入 424.61 億元，同比增 0.8%。當中，塔類業務收入 377.97 億元，基本持平。室分業務收入 46.64 億元，增 12%。能源業務收入 22.09 億元，按年增 9.2%。

兩翼業務效益增加

中銀國際發表報告指，鐵塔中期業績符預期。至於第 2 季 EBITDA 利潤率改善 0.4 個百分點至 69%，反映管理層有效管控營運開支，以及公司兩翼業務的規模經濟效益提升。

該行重申鐵塔「買入」評級，惟因上調折舊費用預期，將 2025 年至 2027 年盈利預測下調 3% 至



■鐵塔將進一步提高股東回報。

10.8%，目標價下調至 12.73 港元。

另外，野村表示，鐵塔中期股息同比增 21.6%，派息比率由 2024 年上半年的 36%，上升至 2025 年上半年的 40%。是次派息為亮點，管理層重申 2025 年派息比率不會低於 2024 年。維持其目標價 12.5 港元，評級「買入」。

招銀國際指出，鐵塔上半年收入和淨利潤分別達該行對其全年預測的 49% 和 50%，與去年同期相若。維持其「持有」評級，目標價由 13.7 港元，下調至 13.1 港元。

個股分析—中銀國際/野村/招銀國際

心動獲上調 今明兩年盈測

心動公司(2400)發盈喜，預計上半年淨利潤不少於 7.9 億元人民幣，同比增 215%；收入料增 37% 至 30.5 億元人民幣。

中金發表報告表示，心動預告上半年業績較該行及市場預期為高，主要得益於旗下《仙境傳說 RO：初心服》流水及淨利潤率水平平均好於預期；TapTap 收入及利潤率表現亦勝預期。

該行指，心動遊戲利潤盤堅實，下半年關注《伊瑟》9 月 25 日上線、《小鎮》海外及 2026 年核心產品《RO2》首測。而

TapTap 收入穩定增長，下半年關注算法升級、功能疊代及 PC 版發展。

目標價獲上調 49%

中金指，考慮到 TapTap 盈利水平提升、遊戲表現好於預期，上調心動 2025 年及 2026 年淨利潤預測 66% 及 81%，至 16.5 億元及 19.5 億元人民幣。

該行維持心動「跑贏行業」評級，目標價上調 49% 至 82.5 元。

個股分析—中金

藥明康德營運效率提升

美銀證券發表報告指，上半年中國生物技術與製藥業的授權轉讓交易激增，涉及總額按年增 135% 至 600 億美元。由於內地融資環境改善，加上授權轉讓交易趨升，可能逐步轉化為增加對國內醫藥外包(CXO)服務的需求。

維持「中性」評級

美銀將藥明康德(2359)目標價由 115.7 元升至 123 元，以反映其訂單穩定增長及營

運效率提升，重申其「買入」評級。

該行亦將藥明生物(2269)2025 年至 2027 年收入預測上調 2%。目標價由 29.6 元升至 35 元，但其 2026 年預估市盈率 26.5 倍，遠高於藥明康德的 18 倍，維持其「中性」評級。

在內地 CXO 子行業中，美銀偏好藥明康德，對昭衍新藥(6127)及方達控股(1521)維持「跑輸大市」評級，昭衍目標價從 9.3 元升至 11 元，方達目標價由 0.8 元升至 0.95 元。

行業分析—美銀