

# 名牌居屋三房單位搶手



**居二市場持續錄得高價成交。地產代理表示，各區名牌居二屋苑近日錄得多宗三房大單位成交個案，業主轉手獲利甚豐。**

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉勤閣（S座）高層06室交易，單位實用面積663平方呎，三房套間隔，放盤兩個月，叫價630萬元，減54萬元或減幅8.6%，成交價576萬元（居二市場價），實用呎價8,688元。原業主持貨24年至今將單位沽售，賬面獲利415.1萬元，期內升值近2.6倍。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣居屋東盛苑高層04室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔，單位於5月以580萬元放盤至今，其後於7月調整叫價至568萬元，業主移民故減50萬元沽貨，終獲綠表買家洽購，終以530萬元（綠表價）成交，實用呎價8,217元。原業主於2013年以440萬元（未補地價）購入上址，持貨12年至今易手，賬面獲利



■沙田愉翠苑三房戶成功沽售，業主獲利逾415萬元。

90萬元，單位期內升值20%。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前天水圍居屋天富苑G座高層5室交易，單位實用面積650平方呎，三房連套廁，日前獲區內客垂青。該買家輪候公屋多年，為盡早置業故申請「綠表資格證明書」購買單位。買家特別物色三房戶，以便每名家庭成員各自擁有自己的房間，加上屋苑鄰近子女就讀的學校是其考慮買入的因素之一，而且原業主願意調整價格，由放盤價490萬元協商後買家以「意頭價」426.88萬元（居二市場價）購入上址，實用呎價6,567元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前錄得一宗屯門居屋悅湖山莊9座中層G室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，日前獲區內客垂青。該買家為公屋住戶，較早

前已申請新居屋，但到揀樓時心儀單位已售罄，因此決定轉投到二手居屋以綠表資格置業。由於家人居於悅湖山莊，故指定要物色同屋苑的單位以便日後互相照應，加上原業主計劃換樓，由放盤價420萬元累減32萬元，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以388萬元（居二市場價）購入上址，實用呎價為6,554元。

## 富榮花園三房635萬沽

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園8座高層G室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，成功以635萬元（居二市場價）易手，實用呎價10,726元。原業主持貨27年至今轉售，賬面獲利427萬元，單位期內升值2倍。

## 金融環境將保持穩定



樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

香港的資金不斷累積增加！根據最新數據，截至今年6月底，香港貨幣供應量M3（流通現金加商業銀行存款）錄得19.86萬億港元，對比去年同期的17.94萬億港元，按年增長10.7%。香港長期保持逾18萬億至19萬億元充裕的資金，短期內也不需要擔心負利率來臨！

1997年香港的M3只有2.87萬億元，去到2007年時是6.13萬億元，至2019年達14.8萬億元，去年底是18.5萬億元，反映香港資金不斷上升！這是強勁的底氣！何況，除了M3外，我們亦加以分析銀行體系結餘（銀行於金管局的戶口結餘）和未償還外匯基金票據及債券（銀行被金管局吸納的資金）。目前三者加起來逾21萬億港元，長期趨勢亦是持續上升的。而有一點是要特別留意的，定期存款按月減少2.2%或2,284億元，活期存款按月增長3.48%，儲蓄存款按月增長5.46%，反映資金初步已一如筆者之前所料，從定期存款湧出，滾存的資金量已不容小覷。

近日金管局持續入市承接港元沽盤，分析預料隨着銀行體系結餘減少，港元拆息將回升。筆者認為不是因為港元有「流出壓力」，相反是源於5月大量外資湧入香港的後續發展。很多評論員都忽略了有關香港銀行體系結餘的實力，其實應該連同未償還外匯基金票據總數約1.4萬億港元去看，銀行體系資金量足夠應付套息活動。筆者認為，香港息口與金融環境將保持穩定。

## 資金仍留在金融體系

金管局總裁余偉文曾在匯思撰文指出，資金流出港元體系並不一定代表撤離香港。資金流出港元體系兌換成其他幣種（如美元），仍可能留在香港金融體系。

## 康師傅料盈利增長達標

康師傅控股（0322）上半年收益400.92億元人民幣，按年跌2.7%。純利22.71億元人民幣，升20.5%。經調整淨利潤增12%至21.12億元人民幣，不派息。

中銀國際發表報告指，康師傅兩大核心業務收入按年下跌，主要因去年4月及7月產品加價後，導致市佔率流失；渠道結構變化亦帶來負面影響，尤其在外賣競爭加劇的背景下更為明顯。盈利能力擴張趨勢保持不變。

### 利潤能見度增加

該行認為，康師傅上半年營收承壓已被市場消化，公司或重申2025年全年經調整淨利潤實現雙位數按年增長目標，並有望實現。此外，公司2025年預估股息率超過7%，具有吸引力。維持其「買入」評級，目標價13.8元。

另外，花旗表示，康師傅上半年銷售同比跌3%，顯著落後於管理層2025年全年指引。此外，在消費品領域，該行繼續偏好可持續增長模式，



■康師傅加價後，導致市佔率流失。新華社

即收入穩健增長與正向經營槓桿下的利潤率擴張，而非通過激進的平均售價上調，如康師傅去年透過加價，以實現收入增長與毛利率擴張。

該行予其目標價10.1元，評級「沽售」，以應對2025年預測市盈率13倍，較其10年歷史平均值折讓50%，反映其在後疫情時代麵食及即飲茶業務收入的不確定性增加。

里昂發表報告指，康師傅利潤能見度增加，估計集團利潤增長應可達標，維持其「持有」評級，目標價則由12.2元下調至11.6元。

個股分析—中銀國際/花旗/里昂

## 銀娛派息率料維持60%

大華繼顯發表報告指，銀河娛樂（0027）第2季正常化EBITDA按季增7%。隨着旗下嘉佩樂酒店開業，管理層預期在激烈市場競爭中再投資效率將進一步優化。公司宣派中期股息每股0.7元，意味派息率達58%，管理層預期派息率可維持約60%水平。

### 被調高EBITDA預測

該行將銀娛2025年及2026年EBITDA預測分別上調5%及4%。基於12倍目標

EV/EBITDA比率，將目標價由43元升至45元，維持其「買入」評級。

另外，高盛表示，銀娛中期息按年增40%，派息比率亦高於去年全年的50%，亦高於部分同行的40%至50%。反映管理層對長期前景信心。管理層亦指引未來派息可持續，料全年股息達1.58元。

該行將銀娛目標價由49.6元升至50.1元，重申其為行業首選，維持「買入」評級。

個股分析—大華繼顯/高盛

## 快手次季業績或成催化劑

摩根大通發報告指，快手（1024）即將公布2025年第2季度業績，可望成為下一個催化劑，預計管理層將提供對核心廣告的正面指引。

### 獲摩通升價24%

報告表示，雖然快手股價由年初至今累漲73%，惟目前僅以2025年及2026年預測市盈率14倍及11倍交易，而集團2026年至2027年利潤年複合增長率達20%，反映現價估值吸引。

摩通重申，快手為其在中國數字娛樂

領域首選股，並認為AI對集團廣告的推動被市場低估。上調其目標價24%，由71元升至88元。

另外，瑞銀指，近日有傳快手夥美團（3690）拓外送服務，引發市場過度憂慮。該行相信是快手向美團開放其生態圈及流量，料可為其帶來額外廣告需求；而快手不會直接參與外送業務。

該行重申其「買入」評級，目標價95.37元。對應2025年預測市盈率13.6倍。

個股分析—摩通/瑞銀