

太古城三房戶升值近15倍



在憧憬美聯儲下月勢將減息下，大型屋苑成交明顯回升。地產代理表示，鯉魚涌太古城近期三房戶成交明顯活躍。有業主剛沽出一個三房戶，物業升值近15倍。

美聯物業太古城天山閣分行高級營業經理范浩軒表示，該行剛促成太古城齊宮閣中高層G室單位交易，三房間隔，單位實用面積702平方呎，該單位為優質放盤，同區用家一見鍾情，而且樓價合預算，故拍板以1,000萬元成交。原業主於1983年以64.5萬元購入上述物業，持貨42年，是次轉手賬面獲利935.5萬元，物業升值15倍。

中原地產太古城齊宮閣分行資深分區營業經理李百達表示，太古城暫錄11宗買賣成交，分行新近促成單位為天星閣低層G室交易，單位實用面積707平方呎，三房間隔，向北，望內園景，附帶普通裝修，業主早前以1,280萬元放盤，最終以960萬元成交，累減320萬元，實用呎價13,579元。原業主持



貨27年，是次沽出賬面仍獲利493萬元，單位升值逾1倍。

齊宮閣三房無樓睇照沽

李百達續稱，分行另剛促成太古城海棠閣高層F室交易，單位實用面積897平方呎，三房套間隔，因仍有租客，故不能安排睇樓，剛以1,330萬元成交，實用呎價14,827元。新買家為用家，見樓價回落，因此把握時機入市自用。原業主持貨10年，是次沽出賬面微蝕9萬元。

香港置業太古城恒山閣分行首席聯席董事布家良表示，正值暑假，太古城的租務需求持續暢旺，太古城本月暫錄19宗的租務成交，包括該行剛促成太古城鄱陽閣中層C室租務交易，單位實用面積489

平方呎，兩房間隔。業主放租約1星期後獲區內客接洽，雙方議價後以19,500元承租，實用呎租42.9元，新租客為家庭客，心儀單位環境清幽，故睇樓兩次後拍板承租。業主於2019年6月以910萬元購入上述單位。

美聯物業太古城齊宮閣分行區域經理吳肇基表示，該行剛促成太古城觀海台南海閣一個中層B室單位的租務交易，單位實用面積587平方呎，為兩房間隔，單位租金合理，故獲同區租客垂青。業主於今年3月份以820萬元購入物業作長線收租投資，單位近期叫價月租29,800元，獲同區租客鍾情，見裝修新簇，故輕微議價後以月租29,500元成交，呎租50.3元，租金回報4.3厘。

■ 港島東藍籌屋苑太古城本月暫錄11宗成交，不乏業主大賺個案。資料圖片

公屋居屋

招國偉
公屋聯會總幹事

公屋綜合輪候時間縮短

房委會最新公布，截至今年6月底，公屋一般申請者平均輪候時間微升0.1年，至5.4年，而長者一人申請者亦錄得微升0.2年，至3.5年。不過，值得留意的是，政府公布今季公屋綜合輪候時間，一般申請者錄得平均5.1年，較傳統公屋平均輪候時間5.4年，縮短0.3年，較2022年3月底，公屋平均輪候時間6.1年的高位，下降了1年時間，而長者一人申請者的綜合輪候時間亦降至3.1年，同時較2022年3月底的4.1年，下降了1年時間，今屆政府努力的成果是應予以肯定的。

行政長官在2022年施政報告中，宣布未來5年，興建3萬間簡約公屋，並同時推出「公屋綜合輪候時間」指數，以計算公屋申請者在首次獲配「簡約公屋」的平均輪候時間。在今個季度中，兩項指數首次出現變化，顯示出「簡約公屋」政策正發揮作用，令基層市民能夠加快入住適切居所。隨着彩興路「簡約公屋」入伙，以及稍後的世運路第一期、青福里以及其他項目陸續落成，將提供更多「簡約公屋」，可進一步縮減公屋綜合輪候時間，有望在2026/27年度達至平均4.5年的目標。

輪候情況持續改善

至於今季傳統公屋的平均輪候時間微升，房委會解釋，主要是該季度一般申請者獲配來自於市區及擴展市區的翻新單位，同時未有大型新建公屋項目落成及編配，早前受精進建築的公屋工程項目出現延誤也影響了公屋平均輪候時間，預料應只屬輕微。而今個年度將會有更多資助出售房屋項目相繼落成及入伙，包括居屋如啟悅苑、安秀苑、兆翠苑，綠置居的高宏苑等已陸續入伙，應會令更多綠表公屋戶交回公屋，確保有更多可供編配的單位，公屋輪候情況長遠會持續改善。

吉利有望挑戰龍頭地位

中銀國際發表報告指，吉利汽車(0175)第2季核心淨利潤32億元(人民幣，下同)，雖較首季減少8.57%，但大致符合預期。看好集團繼續收窄與目前電動車龍頭差距，主要因其國內市佔率持續擴大、並擴展海外業務，以及在智能電動車技術的領導地位。

該行維持對吉利2025年淨利潤預測150億元不變，同時將2026年淨收入預測上調13%至200億元，以反映銀河系列和海外銷量預測上調，以及「一個吉利」戰略深化和規模擴張帶來的利潤率前景改善。

估值呈明顯折讓

中銀國際指，目前吉利估值呈明顯折讓，尚未充分反映集團未來潛在挑戰比亞迪股份(1211)的主導地位。重申其「買入」評級，目標價由29港元升至32港元。

另外，摩根士丹利表示，因應吉利上調全年汽車銷量目標至300萬輛，該行亦上調其2025年至2027年汽車銷量預測，升幅10%至13%。由



吉利上調全年汽車銷量目標。

新華社

於吉利上季核心盈利表現穩健，故上調每股盈利預測4%。

大摩引述吉利管理層指，預期下半年每輛車純利將由上半年的4,700元，升至5,200元至5,500元。上調其目標價14%至24港元，重申「增持」評級。

摩根大通指，吉利上季業績符預期，集團將推出5款新能源車，估計新車將推動下半年銷量按半年比較增長14%，而上半年出口銷量跌8%，主要受累東歐市場表現疲弱，維持「增持」評級，目標價22港元。

個股分析－中銀國際/大摩/摩通

瑞聲料可把握AI帶來商機

美銀證券發表報告指，受惠智能手機零件規格升級，以及光學產品業務環境好轉，瑞聲科技(2018)基本面正在改善，公司可望重返更穩定的上行周期，將其2025年至2027年盈利預測上調4%至29%，收入料錄雙位數增長，以反映利潤率進一步提升。

美銀將其評級由「中性」上調至「買入」，目標價由44元升至57元，公司結構性盈利增長，應可支持估值重估。

另外，招銀國際預期，瑞聲於2025年

下半年及2026年，憑藉在多條產品線的技術領先優勢，已具備充分條件把握人工智能(AI)手機、AI眼鏡、車用聲學和光學產品，以及機器人等領域的新商機和規格升級趨勢。

獲上調每股盈測

該行將其2025年至2027年每股盈利預測上調8%至12%。目標價由58.78元升至63.54元，維持「買入」評級。

個股分析－美銀/招銀國際

利郎線下銷售趨勢偏弱

中國利郎(1234)上半年營業額17.27億元(人民幣，下同)，按年升7.9%。純利2.43億元，跌13.4%；每股盈利20.2仙。派息共16仙，包括中期息11港仙及特別息5港仙，上年同期派18港仙。

門店擴張轉為保守

招銀國際發報告指，利郎中期業績遜預期，主因銷售增長低於預期、DTC相關費用及人力成本高、營運槓桿表現較弱。將其2025年、2026年及2027年淨利潤預

測分別下調11%。

該行表示，利郎管理層重申2025年目標零售流水增長10%，而新零售相關銷售額由預期增長15%上調至20%；但將門店擴張目標由100家，微調到50至100家。主要反映線上銷售強勁，而線下銷售趨勢偏弱。

招銀國際將其目標價由4.96港元降至4.42港元。預測2025年股息率9%，維持「買入」評級。

個股分析－招銀國際