

綠表客搶購居二筍盤



地產透視

本港拆息持續維持低位，加上置業需求仍然強烈，綠表客積極在居屋第二市場尋寶。地產代理表示，部分樓齡較新及有裝修屋苑不乏即睇即買個案。

香港置業董事樊超明表示，該行日前促成一長沙灣凱樂苑凱瞳閣極中層11室交易，單位實用面積480平方呎，三房間隔，向東南望開揚。原業主以548萬元於市場放盤1個月後獲外區首置客洽詢，雙方經議價後以綠表價518萬元易手，實用呎價10,792元。客人心儀單位有裝修、已間好三房及已做好入牆傢俬，加上環境夠靜，故睇樓後決定買入自住。

置業需求仍然強烈，綠表客積極在居屋市場尋寶。世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，該行新近錄得沙田新晉居二樓王綠怡雅苑1座低層H室交易，單位實用面積583平方呎，兩房間隔，放盤時叫價600萬元，累減127萬，成功以473萬元(居二市場價)成交，減幅21.2%，實用呎價8,113元。原業主持貨9年至今沽



■長沙灣凱樂苑三房有裝修，買家即以綠表價518萬購入。資料圖片

售，賬面獲利46萬元。

楊麗娟續稱，該行新近促成沙田愉翠苑愉政閣(R座)高層05室交易，單位實用面積663平方呎，三房連套房間隔，叫價660萬元，減72萬元，成交價588萬元(居二市場價)，實用呎價8,869元。原業主持貨24年至今沽售，賬面獲利428.42萬元。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前天水圍居屋屏欣苑錄得A座高層9室交易，單位實用面積383平方呎，兩房間隔。新買家為區內綠表客，考慮到屋苑樓齡新，而且鄰近鐵路，加上單位內籠四正簡單，原業主亦有18萬元議價空間，新買家有感樓價符合預算，遂以320萬元(居二市場價)購入上址，折合實用呎價8,355元，屬市價成交。

中原地產大埔中心高級分區營

業經理黃達雄表示，剛促成大埔居屋頌雅苑C座中層11室交易，單位實用面積598平方呎，三房間隔，議價後以居二市場價330萬元沽出，實用呎價5,518元。新買家為區內綠表客，見屋苑位置合適，價錢合預算，即決定購入單位自住。原業主持貨35年，是次轉手賬面獲利288.5萬元。

綠表客市價購天富苑三房

祥益地產高級分行經理林家倫表示，早前促成天水圍居屋天富苑L座高層2室交易，單位實用面積650平方呎，三房連套廁，日前獲區內綠表客垂青，新買家鍾情單位為三房戶有套廁，加上廳房可望開揚米埔景觀，而且原業主累減22萬元，遂決定以448萬元(居二市場價)購入上址，實用呎價6,892元，屬市場價成交。

建議擴大樓換樓計劃



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

繼續探討對新一份施政報告的房屋政策建議。於去年，筆者時任房委會委員，在6月初出席房委會周年特別公開會議時，以「促進資助房屋第二市場流轉」為發言題目。其後在7月份的房委會公開例會上，時任房屋署署長有正面的回應，認為建議能切合部分銀髮業主的需要，同時也有助第二市場資助出售單位的流轉，能釋放更多大面積單位讓合資格人士選擇，值得研究。並且，在最新的公開例會上，署方更表示會抱着開放態度積極研究，似乎倡議又邁進了一大步。

現時，除了私人住宅市場外，未補價的居屋、綠置居以及租置單位亦設有第二市場，即可在單位未補價的情況下，限於轉售予合資格的人士，如綠表或/及白表人士。不過，過去的流轉性較低，隨著幾屆政府在房屋政策上的拆牆鬆綁，例如推出「白表居屋第二市場計劃」，增加白表配額，回應了置業需求，亦容許香港房屋協會推出「長者業主樓換樓先導計劃」，讓長者業主可在單位未補價的情況下出售，在第二市場上買回面積較原有的細小的單位，促進流轉性。計劃的好處在於長遠可激活「居二」市場，也可讓白表申請者能夠有更多自置居所的選擇。

冀進一步活化市場

房委會目前轄下約有41萬間未補價的資助出售房屋單位，若能把先導計劃擴展至房委會，相信成效會更大、更顯著。筆者樂見9月份的施政報告能夠採納建議，同時亦建議當局可考慮擴大樓換樓的資格，例如不只限於長者業主，或可放寬至擁有單位滿10年或以上的業主，進一步活化「居二」市場，長遠而言令「居二」市場的流轉更暢順。

李寧估值料已觸底

高盛發表報告指，面對市場激烈競爭及宏觀環境缺乏利好因素，李寧(2331)上半年核心經營利潤仍勝預期，有助增強市場對其品牌基本面的信心。預期稅率及減值壓力減少，將支持未來幾年淨利潤加速增長。

高盛將其2026年至2027年淨利潤預測上調7%至8%，目標價由14.4元升至19.8元。維持「中性」評級。

盈利下跌周期結束

另外，滙豐環球研究表示，隨著盈利下跌周期結束，相信李寧估值已觸底。不過，該行認為，暫時仍未見催化劑足以令市場重新評估李寧，將其2025年淨利潤預測下調10%，淨利潤率預測亦由9.7%降至8.7%，維持預測收入增長1%。目標價由16.2元升至17.7元，並維持「持有」評級。

摩根士丹利表示，李寧盈利率已見復甦，可能性成為未來數年增長動力，但集團銷售表現仍視乎內地宏觀環境，該行因而作出較保守的假設。



■李寧核心經營利潤改善。

大摩指出，李寧近期股價回升，維持其「增持」評級，目標價由22元上調至25元。

中金預計，李寧7月至8月流水仍有波動，但集團持續對奧運等營銷資源長期投入，並對多品類產品功能科技加大研發力度，同時提升多渠道營運效率，故繼續看好其長期發展趨勢。

中金基本維持其2025年及2026年每股盈測分別0.92元及1.07元人民幣不變，維持「跑贏行業」評級。目標價上調9%至22.68元，相當於預測今明兩年市盈率23倍及19倍。

個股分析—高盛/滙豐/大摩/中金

美圖重塑歐美休閒產品

美圖公司(1357)上半年收入18.21億元(人民幣，下同)，按年升12.3%。純利3.97億元，升30.8%。中期股息每股4.5仙，去年同期則未有派息。

摩根士丹利發表報告指，美圖目標在2025年至2028年將總付費比率提升到8%至10%，意味訂閱收入將翻一倍。

關注RoboNeo變現

大摩表示，美圖正重塑海外休閒產品，主要針對美國和歐盟市場，目前休閒產品在

美付費率約50%。

至於旗下人工智能(AI)產品「RoboNeo」可以在很大程度，解決美圖產品缺乏個人化特徵推薦的問題，並有效加速付費率的增加。

值得關注的因素，包括RoboNeo變現，與其他App整合；以及阿里巴巴(9988)將整合DesignKit功能。

大摩上調美圖目標價9%，由14.4港元升至15.7港元，重申其「增持」評級。

個股分析—大摩

金風科技海外訂單增加

金風科技(2208)中期股東應佔盈利14.88億元(人民幣，下同)，按年增長7.3%；收入284.94億元，增加41.5%。每股盈利34分。不派息。

基本面積改善

滙豐研究發表報告指，金風上半年業績勝預期，按中國公認會計原則計，淨利潤14.88億元，同比增長7%，意味第2季淨利潤9.19億元，按季增長62%，高於市場及該行預測。

該行表示，雖預期內地陸上風電產品訂單交付下半年佔比增加，而有關業務利潤率相對離岸及海外市場為低，但集團製造業務的基本面繼續改善，顯示海外訂單增加。

滙豐將金風目標價由9元調高至9.3元，維持其「買入」評級。

另外，大華繼顯表示，金風上半年盈利表現符合預期。主要受風機交付量按年增長107%推動。維持其「買入」評級，目標價由7.5元升至10.8元。

個股分析—滙豐/大華繼顯