

# 憧憬快減息 短炒獲利增



**地產透視**  
憧憬美聯儲本月減息，樓價回升，部分業主趁機放手持物業，當中短炒獲利個案增加。地產代理表示，個案中不乏持貨兩至三個月就獲利出售。



■元朗 PARK YOHO GENOVA 三房單位，業主持貨3個月轉手即賺73萬元。

**美**聯物業元朗朗屏站分行助理區域經理張國成表示，最新該行促成元朗 PARK YOHO GENOVA 第15B座中層B室交易，單位實用面積為716平方呎，三房套連土多房間隔。單位早前以798萬元放售，而買家為外區換樓客，認為單位屬屋苑優質放盤，且鍾情單位享內園泳池景，故首次睇樓即議價20萬元，以778萬元承接，實用呎價約10,866元。原業主5月時以705萬元購入單位，即持貨3個月，轉手賬面即賺73萬元。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理洗子明表示，港島東區有新盤即將發售，帶動二手成交，分行新近促成筲箕灣廣場一宗短炒獲利個案，單位為麗文苑低層H室，單位實用面積344平方呎，兩房間隔，月初以398萬元放售，最終以

378萬元成交，折合實用呎價10,988元。新買家為外區長線投資者，按市值租金15,000元至16,000元計，租賃回報可達4.7厘或以上，加上區內有一手帶動，氣氛向好，故決定入市。原業主於兩個月前以340萬元買入單位，收樓幾天後便賣出，賬面獲利38萬元或11.2%。

中原地產沙田豪宅沙田站第二分行資深分區營業經理潘婉兒表示，近期整體交投暢旺，沙田偉華中心本月暫錄約6宗成交，屋苑最新錄1座高層B室交易，單位實用面積358平方呎，兩房間隔，開價600萬元，經多次減價，日前議價後以400萬元獲承接，實用呎價11,173元。新買家為投資者，見屋苑位置方便，單位價錢吸引，即承接單位投資收租，單位依租約月租

17,000元，買家料可享5厘租金回報。原業主持貨16年，是次易手賬面上獲利220萬元

## 買家不睇樓即入市

祥益地產區域董事邱家邦表示，日前促成屯門邁亞美海灣1座高層H室交易，單位實用面積398平方呎，兩房間隔。買家目標明確集中尋找350萬元左右的單位，同時鎖定碼頭區的私樓。買家早前睇樓經歷過業主反價，為免錯失機會，今次不再遲疑。由於單位連租約，未能安排視察內籠，買家僅參考單位的短片，有感單位價格符合預算，加上性價比高，遂決定不睇樓以358萬元購入上址作收租之用，實用呎價為8,995元。該單位現時租約的租金大約為10,500元，租金回報率達3.5厘。

## 提高北都區宜居吸引力



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

「北部都會區」將會成為香港未來發展的新引擎，而社會期望在今年即將公布的施政報告中有具體內容，加快區域的發展。北都區分四大區域，有不同的策略性定位及主題發展，如高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，及藍綠康樂旅遊生態圈，幅員廣闊，人才匯聚。除了經濟推動外，筆者認為住屋的配置也是關鍵。

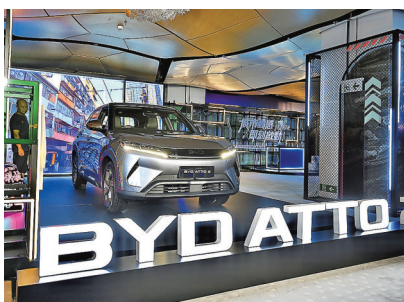
今屆政府上任的首份施政報告中，提出在新建單位面積「封底」，在2026/27年度起落成的資助出售房屋一般實用面積不少於26平方米，對於有意置業的市民來說，能夠透過自置居所改善居住環境，值得肯定。隨着政府大力覓地建屋，加上增建更多臨時性房屋，公屋輪候壓力緩減，最新的公屋綜合輪候時間降至平均5.1年，而政府亦於去年的施政報告中，提出未來會逐步調高資助出售房屋的供應比例。

## 吸引長幼家庭自置居所

北都區住屋的需求須及早規劃及籌謀，筆者認為，除了確保住宅單位供應外，新發展區較有空間及條件，提高宜居的吸引力，如提供更多較大面積的單位，鼓勵及吸引人才流入區內發展。筆者建議，未來在北都區內的公營房屋項目中，政府應進一步提高區內公屋人均編配面積的同時，亦須提高資助出售房屋單位的最低面積。留意到現時的資助出售房屋計劃，較大面積單位普遍受市民歡迎，亦很快售罄。筆者認為，在北都區內應把現時「封底」的標準提升至實用面積300平方呎或以上，亦應進一步增加如綠置居麗苑苑的600多平方呎的單位(3房2廁戶型)的比例，可吸引長幼家庭自置居所，老有所依，老有所養。

## 比亞迪3季度難見好轉

比亞迪股份(1211)上半年純利155.11億元(人民幣，下同)，按年增13.8%；收入3,712.81億元，增23.3%。瑞銀發表報告指，公司次季淨利潤64億元，按年跌30%，較該行預期低四成。儘管期內海外交付量創歷史新高，佔總交付量23%，但單車平均淨利潤僅4,900元，而過去3年為8,000元至10,000元。毛利率下跌及研發開支大幅增加，令業績未達預期。



■比亞迪研發開支大增，影響毛利。  
中新社

### 遭降盈利預測

該行表示，鑑於7月和8月銷售相對緩慢，料第3季度難以快速好轉，下調其2025年及2026年盈利預測30%和21%，以反映毛利率持續受壓，目標價由180港元下調至160港元，維持「買入」評級。

另外，里昂認為，比亞迪毛利率已觸底，預期今年底明顯反彈，2026年表現可望更加強勁，主要反映市場對比亞迪超級充電與智能駕駛技術的認可度提升。

考慮到銷售放緩，里昂將比亞迪

2025年盈利預測下調至425億元，目標價由161港元下調至140港元，重申其「高度確信跑贏大市」的評級。

野村表示，將比亞迪2025年至2027年出貨量預測下調10%至11%，收入預測各下調9%，另將毛利率及營業利潤率預測分別下調2%。盈利預測降27%至30%，料2024年至2027年收入及盈利年均複合增長率分別為15%及18%。目標價由163.67港元降至132港元，維持「買入」評級。

個股分析—瑞銀/里昂/野村

## 敏實獲利回吐風險增

敏實集團(0425)上半年收入122.87億元(人民幣，下同)，按年增10.8%；純利12.77億元，增19.5%。大和發表報告指，敏實除了電池外殼業務保持高增長，其他業務單位增長緩慢。雖與內地汽車製造商業務表現良好，但合資企業在華市佔率縮減拖累整體表現。海外業務則因電池外殼出貨量強勁而提振。

### 獲升目標價

該行指，敏實將全年訂單預訂目標由

150億元升至160億元。料2025年至2027年收入年均複合增長率16%，每股盈利年均複合增長率20%。維持其「買入」評級，目標價由32港元升至38港元。

另外，招商證券指，考慮到敏實降本能力突出，上調其2025年至2027財年淨利潤預測4%、3%及3%，目標價升至42港元。但公司切換新賽道加速價值重估後，股價已近翻倍，短期獲利回吐風險增。

個股分析—大和/招商證券

## 美圖不受 Nano Banana 影響

Google日前推出針對內容創作者、行銷人員和電商商家的人工智能(AI)圖像編輯工具 Nano Banana，令美圖(1357)股價受壓。

摩根士丹利發表報告指，Nano Banana引發市場對AI侵蝕軟件價值的擔憂。然而，在AI時代，應用程式的價值在於提供「最後一哩」的解決方案。

### 增長軌跡完好

該行認為，美圖具有高度專業化的數

據和場景導向產品，同時已將 Nano Banana無縫融入其國際產品中，對全球所有AI模型保持開放態度，相信其增長軌跡仍完好，重申其「增持」評級，目標價15.7元。

另外，里昂指，美圖7月推出的 RoboNeo相較 Nano Banana在多項功能均較優勝。而商戶透過不同工具的優勢，並彌補其局限性，以製作出符合需求的圖片。重申其「跑贏大市」評級，目標價14.1元。

個股分析—大摩/里昂