

業主擴減幅 居二盤熱賣



地產透視

二手樓市氣氛向好，買家入市信心增強，帶動上車盤成交加快。地產代理表示，居二市場售價向來獲上車客垂青，加上業主願意擴大減幅，近日成交直線上升。



■荃灣居屋尚翠苑減價40萬後，獲買家以400萬元承接。資料圖片

中原地產荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，分行新近促成荃灣居屋尚翠苑A座中層2室交易，單位實用面積438平方呎，兩房間隔，居二市場叫價500萬元，近日獲上車客垂青，業主亦肯擴大減幅，最終減價40萬元，以460萬元成交，實用呎價10,502元。原業主於2017年以279萬元未補價一手買入單位，持貨8年轉手，賬面賺181萬元或65%。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前天水圍天盛苑錄得K座高層4室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔，日前獲區內客垂青。該買家為綠表客，由於經常往返內地、香港兩地，心儀屋苑鄰近深圳灣口岸，同時有巴士直達，加上單位客廳及房間均擁開揚景觀，而且原業主增加議幅，減價10

萬元，上述買家遂決定以490萬元（居二市場價）購入作自住之用，實用呎價為7,538元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峰表示，該行新近錄得馬鞍山居屋錦泰苑錦文閣（L座）高層02室交易，單位實用面積526平方呎，兩房間隔，單位放盤1個月，原叫價465萬元，獲買家以443萬元（居二市場價）成交，減幅4.7%，實用呎價8,422元。原業主持貨15年至今沽售，賬面獲利307萬元，期內升值2.2倍。

美聯物業荃灣愉景新城分行高級分區營業經理鍾家豪表示，該行最新促成荃灣尚文苑低層10室交易，單位實用面積292平方呎，屬開放式間隔。買家為同區公屋客，有見政府收緊公屋政策，且鍾情屋

苑樓齡新，及單位附有靚裝，故議價後以「綠表價」300萬元承接單位，實用呎價10,274元。原業主持貨5年多，賬面獲利97.3萬元。

粉嶺山麗苑一房220萬沽

利嘉閣地產上水中心分行首席聯席董事黃靜顏表示，該行最新促成粉嶺山麗苑C座低層9室交易，單位實用面積376平方呎，一房間隔。新買家為外區上車客，認為單位間隔實用，屋苑環境清幽，遂決定入市。業主原以290萬元（未補地價）放售單位，議價後以220萬元（未補地價）成交，實用呎價5,851元。原業主於2021年12月以180.34萬元（未補地價）向房委會買入單位，持貨至今轉售，賬面獲利39.7萬元，期內物業升值22%。

公屋居屋

招國偉
公屋聯會總幹事

加快推售租置回收單位

最近，社會對於重推「租置計劃」討論熱烈，有政黨倡議「租置計劃2.0」，建議優化現行「租置計劃」的內容，以緩解現時涉及屋邨管理上的各種問題。

談起在1998年推出的「租置計劃」，時任行政長官董建華先生提出多個重大房屋政策目標，其中定出當時希望在10年內，全港七成家庭可以擁有自置居所，而有效捷徑的方法就是讓公屋租戶晉身成為業主，既達至政策目標的同時，長遠亦可減輕房委會在出租公屋的承擔。計劃推出時相當受歡迎，在39條租置屋邨中，平均有約七成租戶，選擇購回現居單位，但其後因應物業市場出現重大變化和經濟下行，特區政府便決定於2005年停止出售公屋單位，但仍容許居於39條租置屋邨的現租戶購回現居單位。然而，租置單位仍有約10多萬個單位至今仍未售出，混合業權管理的問題無法得到妥善處理。房委會便於2020年，通過一個新的安排，把從租置計劃屋邨回收的空置單位，不再出租，改為擴展至有綠表資格人士，在居屋或綠置居銷售計劃時，可選購這批回收單位。

可參考「房舍調換計劃」

對於現時39條租置屋邨未售出的單位，筆者認為應研究措施加快出售。政府於2020年，在討論出售租置回收單位時，提及可考慮是否制定特別計劃如調遷計劃，以加快出售租置單位，筆者認為可參考房委會早年的「房舍調換計劃」，為租戶間進行配對互換公屋單位，即租置屋邨的出租與非租置屋邨的住戶互換，而該租置單位須為出售。在不佔用額外公屋資源的情況下，讓公屋戶自願進行調遷，是一個可行的研究方向。

中國海外利潤率受壓

摩根士丹利發表報告指，面對內地房價持續下降，中國海外發展（0688）利潤率亦受壓，故將其2025年至2027年毛利率預測各下調0.1個百分點，分別至16.4%、19.7%及22.7%。同時將其2025年核心盈利預測下調0.6%，2026年上調0.2%，2027年亦上調3%。

然而，大摩將其目標價由13.2元調高至13.7元，相當預測今年每股資產淨值折讓30%，評級「與大市同步」。

看好在一線城市布局

另外，中銀國際認為，中國海外上半年毛利率雖收窄4.7個百分點至17.4%，惟勝市場預期；核心淨利潤率保持在10.6%的雙位數水平，高於該行對其全年預測的8.3%。看好其在一線城市的布局，具相對穩健的合同銷售，以及行業領先的毛利率，有助鎖定未入賬收入。維持其目標價16.71元，評級



■中國海外銷售表現相對穩健。

「買入」。

花旗預計，中國海外下半年銷售增長續處於行業前兩名，利潤率可望改善。維持予「買入」評級，目標價由15.7元上調至17.2元。

野村指，即使中國海外上半年合約銷售額按年跌19%，但仍維持在行業銷售排名前兩位。期內，增加土地投資至404億元人民幣，共涉及17個項目，90%以上投資分配於北京、深圳及杭州等核心城市。維持其今明兩年銷售及盈利預測不變，目標價由12.2元升至14.6元，維持「中性」評級。

個股分析—大摩/
中銀國際/花旗/野村

恒隆地產獲升目標價38%

摩根士丹利發表報告指，恒隆地產（0101）在中國內地的主要商場租戶銷售額自6月起已見改善，料將進一步受惠境內旅客增加，而旗下杭州恒隆廣場可望成為新的增長引擎。

大摩認為，恒隆杭州項目計劃分階段開業，預計將於2027年帶來5億元租金收益。而此次擴張項目簽訂為期20年的經營租賃協議，可說是個驚喜。

上調基礎盈測

該行認為，恒隆地產在香港及內地的住宅

單位銷售仍有上升空間，上調對其2025年、2026年和2027年基礎盈利預測，分別為3%、11%及14%，主要反映杭州恒隆廣場的新收益流入。

大摩表示，集團在內地高端商場敞口較大，管理層稱今年第2季及第3季零售額改善。

該行指，恒隆地產股息率達6.5%具吸引力，並大幅上調其目標價38%，由6.5元升至9元，評級由「與大市同步」升至「增持」。

個股分析—大摩

微創機器人訂單增長具可見性

富瑞發表報告指，微創機器人（2252）上半年海外新訂單逾30台，對比2025年初的全年指引為40台，訂單增長強勁並具可見性。

該行認為，內地競爭格局可控，將微創機器人今明兩年收入預測上調1%及5%，以反映海外訂單穩健，維持「買入」評級，目標價由32元升至35元。

獲摩通上調評級

另外，摩根大通表示，微創機器人上半年

訂單趨勢較預期強勁，顯示公司在增長和盈利驅動因素上出現結構性轉變。

報告引述微創機器人管理層指，目標今年收入增長85%，並進一步收窄淨虧損，集團嚴格控制資本開支在500萬元至1,000萬元人民幣，目標自由現金流出小於2億元人民幣。

摩通表示，考慮到公司海外業務加快增長，以及有效控制成本，將其目標價由19.1元升至30.9元，並將其評級由「中性」升至「增持」。

個股分析—富瑞/摩通