

居二屋苑自由價成交急增



樓市交投趨升，尤其一些銀碼較細的屋苑更受追捧。地產代理表示，居二市場近日成交跟隨大市上升，上車客亦趁現價合理，紛紛以自由市場價購入居二屋苑。



■居二屋苑龍蟠苑獲首置客以自由市場價418萬元承接。

香港置業東九龍高級區域董事陳子麟表示，新近促成牛頭角樂雅苑E座高層3室交易，單位實用面積467平方呎，兩房間隔，望開揚景觀。業主以438萬元放盤，約3個月後獲新買家洽詢，雙方議價後以400萬元成交（自由市場價），實用呎價8,565元。新買家為上車客，睇樓議價後即拍板入市。原業主持貨22年，是次轉手賬面獲利約309萬元，物業升值逾3倍。

世紀21奇豐沙田分行經理袁麗詩指出，該行新促成沙田愉田苑愉悅閣（F座）高層03室交易，單位實用面積434平方呎，兩房間隔，放盤1年，原叫價480萬元，累減14.58%或70萬元，終以410萬元（自由市場價）成交，實用呎價9,447元。原業主持貨21年至今沽

售，賬面勁賺303萬元，單位期內大幅升值2.8倍。

美聯物業鑽石山龍蟠苑分行經理黎志榮表示，該行新近錄得鑽石山龍蟠苑F座高層13室交易，單位實用面積383平方呎，兩房間隔，獲區外首置客以自由市場價418萬元承接，減幅4.6%，實用呎價10,914元，屬市價水平。原業主開價438萬元，獨家放盤約1個月，買家睇樓2次，鍾情上述單位坐向佳，並且屋苑位於港鐵站旁，附近生活設施齊備，最終買入單位。原業主於1986年12月以24.2萬元一手未補地價購入上述單位，持貨39年。

顯明苑245萬獲承接

利嘉閣地產將軍澳新城分行首席聯席董事鄧達榮稱，該行近期促成

將軍澳顯明苑中低層11室交易，單位實用面積216平方呎，一房間隔。新買家為區內客，心儀屋苑附近配套一應俱全，可步行至港鐵站，加上單位間隔合用，遂向業主洽購，議價後以245萬元（自由市場價）成交，實用呎價11,343元。原業主持貨至今轉售，賬面獲利約120萬元。

另一方面，祥益地產區域董事黃慶德表示，日前分行促成一宗屯門兆軒苑A座低層4室租務成交，單位實用面積598平方呎，三房間隔。租客為區內客，剛售出自住物業後，決定轉投租務市場，鍾情單位剛進行翻新工程，以全新裝修下入住，加上業主減租1,000元，租客終以月租14,000元承租單位，實用呎租23.4元。業主可享租金回報率高達4.2厘。

優化綠表申購資助房屋



房委會剛結束「居屋2024」所有選樓環節，接着將於第三及第四季進行「綠置居2024」攪珠及選樓安排。現時，公屋戶以綠表資格申請資助出售房屋，例如居屋、綠置居以及租置回收單位等，公屋租約內所有有效戶籍成員須一同申請，才符合綠表資格，在成功申購單位並入伙後，須遷出交回現居公屋。

然而，若涉及多於一個租約的公屋戶，欲以合組綠表資格申請公屋，並不符合規定，大多只能改以白表申請。不過，白表申請者需要符合家庭入息及資產要求，限制較綠表為多，或窒礙部分公屋戶置業考慮。

籲放寬直系親屬申請

在現時資助出售房屋計劃中，設有「家有長者」優先選樓計劃，吸引長者戶家庭申購單位，以改善居住環境。筆者認為，當局可考慮放寬直系親屬，如父母與子女關係，這類公屋戶可在多於一個公屋租約情況下，合組成綠表家庭資格申購資助房屋，建議可達到幾點好處。首先，能為這類家庭提供更多自置居所的選擇，除了白表方式，亦可以綠表資格進行申請；其次，無須作公屋戶籍變動，不用在長者公屋單位進行加戶申請，亦減低因戶籍人數增加，日後提出遷往較大單位時，造成繁瑣程序。

此外，倘合組申請者最終能成功選購單位，有關租戶須交回所有涉及租約公屋，換言之，房委會能藉此收回更多單位，經翻新後編配予公屋輪候者，有助紓緩輪候公屋壓力。

截至去年3月31日，房委會有19.8萬個全長者住戶，佔公屋住戶總數約25%。屋邨老齡化漸增，若能推出這項優化申請措施，可為公屋戶提供多一個自置居所、長幼共住的選擇。

公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

金沙中國可望增派息

中信里昂發表報告指，在當前的運營環境下，金沙中國(1927)未來兩年增加派股的可能性很大，隨着EBITDA增長，估計股息也有望提升。以現價估算，金沙2026年和2027年股息率分別為6.2%和10%。據集團指引透露，有機會每股派息1.99元。維持其目標價22.4元，評級「跑贏大市」。

市場份額續提高

另外，高盛指，澳門博彩企業近月博彩收入表現強勁，主要得益於密集的盛事、股市帶動財富效應，以及放寬簽證政策等，令更多內地旅客選擇港澳作為目的地。對於十一黃金周，基於酒店預訂幾乎「爆滿」，博企普遍預期需求強勁，而全國運動會料不會對博彩收入有顯著影響。估計澳門2025年賭收按年增長9%。

高盛認為，儘管金沙近期調整推廣活動及再投資，可能導致第3季利潤率承壓，帶來短期下行風險；然而，現價尚未充分反映公司市場份額續升及股息增長潛力，故金沙是該行



■金沙是高盛首選股。

首選股。

此外，該行亦看好銀河娛樂(0027)，料市佔率具上升空間，予其目標價55.9元，「買入」評級。至於美高梅中國(2282)估值最具吸引力，料可維持15%至16%市場份額，股息收益率達5.1%，目標價20.4元，評級「買入」。

另外，瑞銀表示，踏入第3季以來，澳門中場日均賭收較次季增約3%，貴賓廳日均賭收則增15%。其中，金沙上月取得最多市佔率，按月增150個基點23.5%。

行業分析—中信里昂/高盛/瑞銀

中芯業務受AI發展帶動

高盛發表報告指，在中國設計的芯片及交予專業代工廠的半導體公司（即無廠半導體公司）需求持續上升，有利晶圓代工廠中芯國際(0981)發展，料可驅動其利用率及有助改善毛利率；加上公司持續穩定擴展產能，以及人工智能(AI)迅速發展，因而對其業務前景樂觀。

獲調高每股盈測

該行認為，AI的興起帶動市場對芯片需求，預計中芯2025年至2029年收入年

複合增長率21%，毛利率將由今年的21%，回升至2029年的28%。隨着市場需求強勁增長，將支持中芯銷量和平均售價，因而將其2028年至2029年收入預測上調0.4%及2%；毛利率預測亦上調0.4和0.6個百分點，每股盈測上調3%和7%。

高盛予中芯「買入」評級，目標價由63.7元升至73.1元，相當預測2028年市盈率40倍(此前為36倍)。

個股分析—高盛

飛機租賃改善成本已見效

中國飛機租賃(1848)上半年股東應佔盈利1.41億元，按年上升6.7%，實現經營利潤4.8億元，增長75.9%；收入24.05億元，下跌4.9%。每股盈利0.189元。派中期息0.12元，按年持平。

中金公司發表報告指，飛機租賃上半年在改善成本方面已見成效，中期而言，有助驅動核心盈利增長。至於飛機處置有望持續創造可觀收益。

飛機租賃計劃下半年交付15架新飛機，自有機隊規模回升將支持租金收入。此

外，加速推動飛機資產處置，將可助力資產溢價兌現，支持利潤表現。

獲升目標價22%

此外，公司持續聚焦通過多元化融資、降槓桿提評級等，優化債務及資本結構，進而降低融資成本，推動盈利能力修復。

中金預測飛機租賃2026年盈利4.75億元，將其目標價上調22%至5元，維持「跑贏行業」評級。

個股分析—中金