

# 低息環境持續 首置客趕入市



**美國**  
聯儲局上  
周一如市  
場預期減  
息，買家  
預料息口勢將持續低企，故  
加快入市步伐。地產代理表  
示，首置客見低息環境機不  
可失，遂紛紛趕入市，市場  
連錄多宗成交。

**香**港置業葵青珀麗灣分行助理  
分區董事熊建明表示，該行  
新近促成珀麗灣5期27座中層B室  
交易，單位實用面積499平方呎，  
兩房間隔，遠望青馬橋維港景。  
原業主於年初以550萬元放盤，隨  
着美國重啟減息，有首置客加快入  
市步伐，參觀後隨即還價，最終以  
520萬元承接，實用呎價10,421  
元。原業主轉手賬面獲利220萬  
元，單位期內升值73%。

美聯物業西九龍首席區域營業  
董事張曉盈表示，該行新近促成維  
港匯2期3B座低層F室交易，單位  
實用面積327平方呎，一房間隔。  
首置客以620萬元承接，實用呎價  
18,960元，略低於市價2%。原業  
主以650萬元放盤，近期獲首置客  
洽詢。買家心儀屋苑鄰近地鐵南昌  
站，交通便利，價錢符合預算，加  
上低息環境持續，故睇樓1次即承



■ 珀麗灣兩房戶獲首置客以520萬承接。  
資料圖片

接單位自住，議價後業主減價30  
萬元促成交易。原業主持貨3年，  
轉手賬面虧蝕173萬元，或  
21.8%。

香港置業西九龍星匯居分行首  
席聯席董事曾家輝表示，該行剛促  
成一宗昇悅居6座高層G室交  
易，單位實用面積522平方呎，屬  
兩房間隔。單位原叫價858萬元，  
經議價後以828萬元成交，減價30  
萬元，實用呎價15,862元。新買  
家為外區首置客，心儀單位間隔實  
用，在只睇樓一次後便迅速決定入  
市作自住用途。原業主持貨約8  
年，是次轉手賬面獲利48萬元，  
物業期內升值6%。

中原地產沙田豪宅沙田站第  
一分行資深區域營業經理陳敬天表  
示，該行剛促成沙田第一城19座

中層B室交易，單位實用面積451  
平方呎，三房間隔，日前議價後以  
580萬元獲承接，實用呎價12,860  
元。新買家為首置客，見單位價錢  
合理，即承接單位自用。原業主持  
貨14年，是次易手賬面獲利257  
萬元，單位期內升值79.6%。

## 首置客746萬購泓景臺兩房

利嘉閣地產西九龍碧海藍天分  
行高級聯席董事邱家仁稱，該行剛  
促成荔枝角泓景臺8座高層B室交  
易，單位實用面積511平方呎，兩  
房間隔。新買家為首置客，心儀屋  
苑周邊起居配套完善，近港鐵站，  
遂決定洽購。業主原叫價780萬  
元，議價後以746萬元成交，實用  
呎價14,599元。原業主賬面獲利  
351萬元，期內物業升值89%。

## 公屋居屋

### 招國偉 公屋聯會總幹事

## 施政報告豐富置業階梯

今年施政報告的房屋政策，提出以  
「增供應，豐富置業階梯」為主軸，推出  
多項協助市民自置居所的措施。筆者過去在專  
欄中，分享了對於施政報告房策的一些建議，回望  
今年的報告內容中，欣悉部分建議得到接納，在此  
分享有關內容。

政府表示，會推出房委會資助出售單位「長者  
業主樓換樓計劃」，容許年滿60歲並擁有單位10年  
或以上的業主，可以在未補價的居屋第二市場出售  
單位後，購買一個較小或較偏遠的單位，藉此騰出  
市區或較大單位讓有需要家庭申請。這項措施參考  
了房協推出的先導計劃，容許長者業主「大換細」  
單位。據悉，現時房協計劃約有29宗申請，其中有  
2人已購入另一新單位，達至「樓換樓」的效果。有  
消息指，房委會轄下約有10萬個單位符合資格，筆  
者預期屆時效果會更為顯著。

另一項被採納的建議，施政報告提及為避免白  
居二配額浪費，房委會發出批准信的數額將適量大  
於白居二配額，在過去多期白居二計劃中，大約有  
一至兩成的申請者，最終未有申請購買資格證明  
書，白白浪費了相關配額，因此，加大批准信的數  
量能盡用配額，讓更多申請者有自置居所的機會。

## 兩房以上單位增二至三成

最後的一點，也是筆者多年來提出的建議，增  
加資助出售房屋單位的面積。今屆政府任內，已為  
資助出售房屋實用面積封底，不少於280平方呎。而  
過去有不少申請者亦期望，除了面積封底外，也希  
望增加更多大單位的供應，如綠置居長沙灣麗玥  
苑，在首天開售時，70多間實用面積約600多平方  
呎的單位，一下子便售罄，反映大單位的需求，而  
施政報告提出兩房或以上的大單位，未來會增加至  
約二至三成，能夠回應市民「住好大，住好嘞」的  
需求。

## 新世界流動性壓力減輕

摩根大通發表報告指，新世界發  
展(0017)截至6月底止全年業績表現  
疲弱，淨虧損及核心淨虧損分別為  
160億元及20億元，經調整淨負債  
比率達91%，但短期債務現金覆蓋率  
升至3.9倍，自由現金流亦轉正。

該行認為，新世界未來1年要持  
續專注去槓桿及現金流管理，惟短期  
違約風險較低，相信集團在未來一段  
時間持續處置資產，以緩解資金流動  
性壓力。

### 現金流有望恢復平衡

展望2026財年，新世界只要能完  
成270億元銷售及處置目標，估計自  
由現金流可大致恢復平衡。而單計香  
港發展物業項目於2026財年庫存及推  
盤項目可售價值約300億元，加上其  
他內地項目，相信目標有可能達成。

摩通表示，新世界近期再融資  
後，短期流動性壓力減輕，加上減息  
周期啟動後，有利融資成本下降。予  
其「減持」評級，目標價由3.7元升  
至4.3元。



■ 新世界被大行升價。

另外，花旗指，新世界透過積極  
銷售及成本控制改善現金流，可提升  
資本循環及改善營運靈活性。集團  
2025財年投資物業公允價值損失及  
投資、發展物業減值，透過積極去槓  
桿降低淨債務，可以抵消部分影響。

該行估計，新世界2026財年至  
2028財年租金收入及EBITDA分別為  
50億元及30億元，按年增長5%以  
上(資產處置前)，受惠內地新K11項  
目；並對其資產淨值(NAV)預測下調  
至每股19.21元(原為19.98元)。

花旗將其目標價由4元升至4.8  
元，評級為「沽售」。

個股分析—摩通/花旗

## 藥明康德獲調高每股盈測

美銀證券發表報告指，藥明康德(2359)  
早前舉行投資者日，公司於腫瘤藥研發領域  
自2021年以來在整體活躍客戶市場份額保  
持在33%。上半年臨床前新訂單價值按年增  
14.5%。

該行表示，將其2026年至2027年收入  
預測分別上調0.2%及0.3%，並因研發項目  
價值提升及生產效率改善調高毛利率預測，  
相應將每股盈利預測上調0.4%及0.8%，目  
標價從123元升至130.7元，重申「買入」  
評級。

美國將於10月1日起對進口品牌藥及專  
利藥徵收100%關稅，摩根大通稱，藥明康  
德正擴充其美國產能，以滿足客戶對本地化  
生產需求，料受直接影響較低。

### 被摩通列為CXO首選股

該行認為，藥明康德是中國內地收入規  
模最大的藥醫研發外包企業(CXO)，看好其  
業務基本面，維持「增持」評級，目標價  
138元，並將其列為內地CXO行業首選股。

個股分析—美銀/摩通

## 阿里已形成全棧式布局

交銀國際發表報告指，阿里巴巴(9988)  
旗下阿里雲上周發布多款模型，包括  
Qwen3-Max、視覺語言模型Qwen3-VL、全  
模態模型Qwen3-Omni，並展示人工智能  
(AI)技術突破與生態布局。

### 料推動已有行業滲透

該行表示，新發布的模型在智能水平、  
Agent工具調用和coding能力、深度推理、  
多模態等方面展現出不同程度的提升趨勢，

更多模型的開源及調用量提升，有助支撐阿  
里雲加速營收成長率，並可望推動已有行業  
滲透，拓展新產業用例。報告指，阿里積極  
推進AI基礎設施，在現有計劃投入3,800億  
元人民幣的基礎上再加碼投資。預計到2032  
年，阿里雲全球數據中心能耗提升10倍。

交銀國際表示，阿里已形成在芯片算  
力、應用及服務全棧式布局，將其目標價由  
159元升至195元，維持「買入」評級。

個股分析—交銀國際