

居二交投升 呎價破萬元



樓價
近期呈現持續上升跡象，居二屋苑繼續成為上車客爭相追捧的焦點。地產代理表示，減息後買家入市意欲增強，市區居二屋苑成交價持續上升，呎價破萬元。



■青衣綠悠雅苑兩房戶未補地價562萬沽，呎價10,505元。

利嘉閣地產分行高級聯席董事李啟昌表示，早前促成長沙灣居二屋苑凱樂苑A座低層10室交易，單位實用面積391平方呎，一房間隔，外望開揚景致。原業主以未補地價450萬元叫價放盤，單位終以428萬元沽出，呎價10,946元。新買家為綠表客，計劃買入未補地價的二手居屋自住，因見上述屋苑樓齡較新亦近港鐵站，加上單位間隔合用，遂決定洽購。參考天水圍嘉湖山莊樂湖居一伙高層G室的三房二手成交，單位實用面積548平方呎，於今年7月以466.6萬元沽出，呎價8,515元，呎價較今次單位低逾兩成。原業主於2019年以256.97萬元一手買入單位，持貨至今6年轉手，賬面大賺171萬元，單位期內升值67%。

利嘉閣地產葵青第一城區高級區

域董事彭錦添稱，該行剛促成青衣綠悠雅苑3座中層G室交易，單位實用面積535平方呎，兩房間隔。業主原叫價570萬元（未補地價），新近以562萬元（未補地價）成交，實用呎價10,505元。原業主在2013年持貨至今轉手，賬面獲利213.9萬元，期內物業升值61%。

香港置業東九龍高級區域董事陳子麟表示，該行剛促成一宗九龍牛頭角安基苑C座高層07室交易，單位實用面積434平方呎，兩房間隔，單位業主原開價500萬元，放盤約2個月即獲上車客積極洽詢，雙方議價後，最終減價54萬元，以446萬元成交，實用呎價10,276元，創屋苑同類型單位新高。新買家為首置客，心儀單位位於高層享開揚，而且有裝修，故決定購入作自住用途。

陳子麟續稱，該行另促成安基苑C座高層4室交易，單位實用面積414平方呎，兩房間隔。單位原開價420萬元，放盤僅約一個月即獲上車客積極洽詢。買家睇樓後，認為單位價錢合預算，決定拍板入市。經雙方議價後，業主願意減價15萬元，最終以405萬元成交，實用呎價9,782元。新買家為首置客。

富榮花園三房605萬沽

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園15座中層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，成功以605萬元（居二市場價）易手，實用呎價10,220元。原業主持貨26年至今轉售，賬面獲利437萬元，單位期內升值2.6倍。

住好啲住大啲有需求

行政長官李家超早前公布新一份施政報告，在房屋政策中，其中一項相當重要的內容，便是提升居屋及綠置居面積較大單位的比例，以回應市場需要，這個亦是筆者一直以來關注的事情。

今屆政府房屋政策除了「住得到」外，「住得好」也是關鍵。由於過去房屋供應短缺，房委會於2018年推出的居屋計劃起，開始出售實用面積約280平方呎的開放式單位，以滿足更多市民自置居所需求。雖然細小面積單位售價較低，但未能回應市民改善居住環境及空間的需要，尤其是綠表公屋租戶，在過去綠置居的銷售計劃中，一些實用面積少於200平方呎的蚊型單位，更出現滯銷情況，再比較上一期綠置居麗玥苑，600多平方呎的大單位在極短時間內被選購一空，足見大單位的受歡迎程度。

可考慮常設3房戶型

隨着公屋平均輪候時間逐步舒緩，政府亦計劃進一步提高資助出售房屋的比例。筆者認為，在增加出售房屋數量的同時，有條件提高大單位的比例，甚至考慮在銷售計劃中常設3房戶型，以回應如家有長者及初生嬰兒家庭的住房需要。有消息指，未來3至4年，大單位即兩房或以上單位的比例將增加約兩至三成，這是值得支持的。筆者以最新一期的綠置居宏緻苑為例，在約2,600個單位中，2房有731伙佔整體28.4%；而總計實用面積少於300平方呎的單位約佔該項目四成，比例確實是不少的。筆者建議這類單位，未來應增加至不少於該發展項目兩成的比例。

公屋居屋

招國偉
公屋聯會總幹事

小米17系列銷售勝預期

小米集團（1810）總裁盧偉冰日前表示，旗下最新旗艦智能手機小米17系列，銷量比往代同期增長逾兩成，Pro系列大幅超出預期。

大和此前發表報告指，受記憶體成本上升影響，預期小米2025年下半年手機毛利率僅11%至12%，2026年上半年壓力才可望舒緩。公司預測下半年手機補貼逐步退出，但影響有限，因70%手機於海外銷售，物聯網（IoT）業務量與均價增長優於同業。

研於歐洲生產

小米管理層認為，旗下電動車未有面臨產能過剩或「內卷」壓力，料於2026年推出新車型，擬推出SU7或YU7變種。此外，目前正研究於歐洲本土化生產。預計2027年開始將電動車出口至歐洲市場。

集團現時以搶佔市場份額為優先目標，同時集中發展中高端市場。2025年電動車交付目標維持35萬輛不變，整體業務目標進度良好，不受補貼政策變動顯著影響。



■小米為大摩的行業首選股。

小米表示，目標在3年內營業收入達7,000億元人民幣，並實現以下目標，包括智能手機年出貨量增1,000萬台至2億台，從而帶動手機業務營收達2,500億元人民幣；IoT營收倍增至2,000億元人民幣；未來3年電動車年交付量達100萬輛，營收貢獻2,500億元人民幣。

另外，摩根士丹利指，小米17系列銷售表現超出預期，新產品或能提升集團在高端智能手機市場份額。維持其「增持」評級，目標價62元，並為該行的行業首選股。

個股分析—大和/大摩

申洲負面因素料見底

滙豐環球研究發表報告指，申洲國際（2313）受Nike季度業績指引勝預期刺激，近期股價向好，相信影響公司過去兩年盈利的負面因素已見底，特別在Nike季度業績勝預期，不僅開始見申洲兩大主要客戶Nike和Adidas收入出現正向增長趨勢，利潤率亦呈回升跡象。

盈利可預測性提高

報告表示，申洲可望受惠收入結構從休閒服裝客戶轉向運動服裝客戶，銷量增長驅

動力轉向生產率提升。至於美國關稅政策可見度增加，有助提高公司盈利可預測性。

該行預測，集團今年淨利潤同比增6%，收入增12%至66.01億元人民幣。預計明年淨利潤增12%，收入增10%，淨利潤率從2025年的20.5%，提升至2026年的21%。

滙豐指，若申洲主要運動服裝客戶訂單超預期，盈利有進一步上行空間，予其「買入」評級，目標價88.2元。

個股分析—滙豐

金沙盈利能力有望提升

海通國際發表報告指，首次覆蓋金沙中國（1928），集團專注中場業務，定位中高端客戶，疊加賭枱及老虎機規模最大，有助在行業市佔率維持第一。

予「優於大市」評級

該行表示，金沙旗下澳門倫敦人於第二季完成改造，經調整EBITDA利潤率回升至31.9%，並料持續改善，有望帶動整體盈利能力提升。

海通國際預計，金沙2025年至2027年收入分別為73.95億、79.07億及83.25億美元，按年增長4.4%、6.9%及5.3%；博彩毛收入70.34億、74.71億及78.64億美元，增長4.3%、6.2%及5.3%；經調整物業EBITDA為24.17億、26.52億及28.41億美元；經調整物業EBITDA利潤率為32.7%、33.5%及34.1%。

該行予其「優於大市」評級，目標價25.6元。

個股分析—海通國際