

居二高價貨 業主止蝕離場



地產透視

整體二手樓價回升，不過居二市場近期卻陸續出現多宗蝕讓成交。地產代理表示，蝕讓的居二屋苑都是高價入市的一批，在經歷三年疫情後樓價拾級而下，業主見近期市況回升，寧願止蝕離場。



■馬鞍山居屋錦泰苑兩房戶剛以居三價520萬沽出，業主賬蝕7%。資料圖片

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，新近促成沙田小瀝源居屋廣林苑C座中層17室交易，單位實用面積376平方呎，兩房間隔，原叫價360萬元，最後減價20萬元或5.6%，於自由市場以340萬元沽出，呎價9,043元。原業主持貨約7年沽售，賬面虧蝕126萬元，物業期內跌價27%。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑悅庭閣(K座)低層04室交易，單位實用面積650平方呎，三房套間隔，業主叫價680萬元，最終輕微減價18萬元至662萬元居二市場成交，減幅為2.6%，實用呎價10,185元。原業主持貨近7年至今將單位沽售，賬面損失56萬元，單位期內跌價

8%。萬方地產區域經理葉搏麟稱，市場新近錄得大圍新居屋美盈苑低層1室交易，單位實用面積451平方呎，兩房間隔，放盤半年，終以居二價480萬元沽出，呎價10,643元。原業主2020年7月以居二價519萬元買入單位，現轉手賬面蝕39萬元或8%。

中原地產西南區置富南區廣場分行分區營業經理葉偉明表示，分行新近促成鴨脷洲悅海華庭2座極高層A室交易，單位實用面積605平方呎，三房套間隔，最新以自由市場價870萬元成交，實用呎價14,380元。新買家為用家，有感價格合乎預算，遂決定入市自用。原業主於2008年以291萬元購入單位，當時未補地價。

世紀21奇豐物業海典灣分行

區域經理胡佩碧表示，新近錄得馬鞍山錦泰苑錦麗閣(F座)高層07室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔，單位原叫價538萬元，獲買家以520萬元(居二市場價)成交，減幅3.3%，呎價10,277元。原業主持貨8年至今沽售，賬面損失38萬元或7%。

上水彩蒲苑兩房平手沽

中原地產上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，剛錄得上水彩蒲苑A座高層08室交易，單位實用面積338平方呎，兩房間隔，開價320萬元，經議價後以自由市場價313萬元沽出，實用呎價9,260元。新買家見單位價錢合理，遂購入單位自住。原業主持貨約11年，是次易手賬面平手離場。

什麼是升浪下半場？



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者認為香港住宅樓市已進入「升浪下半場」，我作這個定性不是為了想預測樓市，是希望消費者了解市場的變化本質。我認為住宅這一波升浪應過了一半，當然，升浪完了可以有第二波升浪，亦可以是一波跌浪，亦可以是打平的鞏固。這一浪的樓價其實由去年6月開始上升，雖然慢慢升，但是整個趨勢由當時開始，直到農曆年前後出現「雙小陽春」，發展到現階段，整個升浪趨勢已經是鐵證如山！

既然去年到現在是這一浪的樓價升浪的上半場，究竟筆者用什麼作分野呢？我認為上半場應是價量齊升，下半場的成交量會因為價格高了而減少，來到現在，我認為成交量應該差不多到頂了，價升的日子未來仍會持續3至6個月，這視乎價格上升的速度，升得愈快時間愈短。

這個升浪的下半場開始時成交量不多，但價格仍然上升中。以筆者幾十年的經驗，其實下半場會在成交減少之下有機會升得更快，因為悲觀情緒少了，這個讓市場告訴我們。當升浪去到中間的時候，因為市場是不同盤自由流動，有些板塊升得快，有些板塊升得慢，所以升得慢又是你心頭好的話，就恭喜你了！如果升得快又是你心頭好的，那就無辦法了，當「群雄所見略同」就要付出代價了。

平貨可以是「籬底橙」

在這種回升市場最重要是做好比較，因為升得快和升得慢的板塊會相差甚遠！有些居屋成交呎價是未補地價高過私樓，而有些私樓呎價仍是8千多元一呎，甚至有些更加抵的，當然平有其原因，平貨可以是「籬底橙」，平價必須要配合質素和性價比！有質素而又剛好升得慢的，才是入貨時間！如果你不懂分質素，就買轉流率高和有交通配套的！

中移動政策壓力或見底

中國移動(0941)第一季股東應佔盈利293.42億元(人民幣，下同)，按年跌4.2%。營運收入2,664.78億元，增1%。上季EBITDA為767億元，降5%；EBITDA率28.8%，降1.8個百分點。

中銀國際發表報告指，中移動基本營運保持韌性，增值稅影響已在上季充分反映，政策壓力或已見底。預計AI雲需求在國產全棧能力支持下，將支撐上半年業務前景。

料今年股息回報6.5厘

中移動管理層指，今年派息比率穩定或上升。該行估計其2026年至2028年每股派息分別為4.659元、4.792元及5.153元，預測股息回報達6.5厘、6.7厘及7.2厘。維持目標價98.54港元，評級「買入」。

另外，花旗指，中移動首季業績遜預期，因研發及網絡相關成本上升。然而，公司上季營運現金流同比大增128.1%至714億元，反映強勁現金生成能力及營運資金優化。予其「買入」評級，目標價105.1港元。



■中移動料維持穩定收入增長。

新華社

另外，瑞銀稱，中移動管理層維持穩定收入增長指引，撇除增值稅調整影響下，料盈利將錄增長。而今年資本開支指引為1,366億元，按年減少9.5%。當中通訊、算力及AI開支分別跌20.3%、增62.4%及增19.8%。予其「中性」評級，目標價81港元。

摩根士丹利表示，中移動首季業績受非經營項目帶動。維持其「與大市同步」評級，目標價80港元。

個股分析—中銀國際/花旗/瑞銀/大摩

B站首季料多賺逾六成

高盛發表報告，預期哩哩哩(B站，9626)第一季盈利按年增長逾60%，淨利潤率達8%。估計收入增7%，其中廣告收入增26%。

該行認為，B站在內地遊戲及娛樂行業具有韌性，大致不受AI技術干擾或字節跳動競爭影響，預計2025年至2028年每股盈利年均複合增長率達30%。受惠廣告業務持續快速增長、遊戲業務自年中起加速，以及在AI投資風險可控下，利潤率具擴張潛力。

高盛表示，今年以來，B站股價表現

勝恒生科技指數，可望繼續跑贏大市。重申其「買入」評級，H股目標價252元，美股目標價32.3美元。

遊戲業務或有驚喜

另外，中銀國際預期，B站遊戲業務可能在下半年帶來驚喜，主要由於有3至4款新遊戲上線。

該行維持其「買入」評級，H股目標價由233元升至244元；美股目標價由30美元微升至31美元。

個股分析—高盛/中銀國際

MiniMax 潛在多項催化劑

摩根士丹利發表報告指，市場低估MiniMax(0100)年度經常性收入(ARR)，該行看好其表現與同業持平甚至更強勁，因LLM(大型語言模型)在代理(Agentic)工作表現出色，並涉足2026年核心Token消耗驅動因素—編碼及AI代理；TPM(每分鐘Token量)每周持續增長10%至20%。

或被納入指數

此外，市場低估多模態商業潛力，

LLM將智能生產力用例變現，多模態模型則將創意生產力用例變現。

大摩預期，未來2至3個月將有多項短期利好催化劑，包括推出新代理產品、M3及Hailuo-O3模型升級、新模型發布的潛在加價，以及可能被納入指數。

該行料MiniMax於2026年至2028年收入分別達2.4億美元、7.12億美元及15.31億美元。予其「增持」評級，目標價990元。

個股分析—大摩