

藍灣半島業主沽貨獲利豐



地產透視
港島小西灣藍灣半島自成一角，上月該屋苑合共錄得四宗成交，與三月份的五宗相若，不過最新實呎成交價再度突破17,000元的近月高位。地產代理表示，近期屋苑買賣和租務成交同樣增多，業主沽售物業獲利可觀。



■藍灣半島三房套838萬元沽出，業主賬面大賺477萬元。
資料圖片

美聯高級營業經理黃志佳表示，該行剛促成藍灣半島3座低層H室交易，單位實用面積566平方呎，三房連套房間隔，以828萬元成交，實用呎價14,628元。原業主於2000年以351萬元購入上述物業，持貨至今轉售，賬面獲利477萬元，物業升值1.36倍。

黃志佳續稱，分行另促成藍灣半島5座中層B室單位交易，單位實用面積為733平方呎，三房連套房間隔，單位擁海景，屬屋苑內的優質放盤，獲家庭客鍾情，加上樓市氣氛向好，故加快入市，並以1,200萬元成交，實用呎價16,371元。原業主是次轉手賬面獲利748萬元。

中原地產藍灣半島分行高級資

深分區營業經理李偉寧表示，分行新近促成小西灣藍灣半島1座低層F室交易，單位實用面積455平方呎，兩房間隔，最新以700萬元成交，實用呎價15,385元。新買家為外區客，心儀屋苑環境舒適且自成一角，並擁有完善的星級會所設施，加上單位座向東南，遂決定入市自用。原業主持貨26年，是次沽出單位賬面獲利401.5萬元，單位升值1.3倍。

世紀21Q動力藍灣半島分行執行董事招潔冰表示，剛促成9座高層B單位交易，單位原則為三房主人套房連工人套設計，遠眺啟德郵輪海景加將軍澳南全景，實用面積848平方呎，剛以1,500萬元成交，實用呎價高達17,689元，再創屋苑近月呎價高位，原業主早於去

年初放盤求售，原叫價1,650萬元，放盤一年多終減價150萬元獲承接，減幅9%。單位原業主持貨11年，現沽出賬面獲利105萬元，期間升值8.3%。

兩房租金回報達9.2厘

區內整體租賃市場成交持續上升。招潔冰表示，該行剛促成小西灣藍灣半島1座中層G室租務成交，單位實用面積455平方呎，兩房間隔，剛以21,000元租出，實用面積呎租達46.2元，業主原要求租金為21,000元，最終放盤三星期並在零議價情況下獲租客承租。租客為本區客，此單位裝潢合理整潔附有部分傢具及電器齊備，加上鄰近上班方便，因此決定租入，業主現可享租金回報率達9.2厘。

轉流率德政再接再厲



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港房委會早前宣布推出新一期的「居屋2025」、「綠置居2025」及「白居2025」三項上車計劃。居屋發售最低的售價只約150萬！更向連續兩次申請但未能成功的申請者多分派一個抽籤號碼，白居二計劃亦增加配額，預計今年第四季向成功申請者發出批准信，以申請「購買資格證明書」。此外，將綠表與白表申請者的配額比例由40:60調整到50:50，而綠置居亦會推售新一批租者置其屋計劃回收單位！

今屆政府給予草根階層的各項上車計劃，在設計上十分重視轉流率，也着重處理濫用公屋和鼓勵居民置業，對縮短輪候上樓是有很大幫助！很多人忽略了政府的置業資助還有一個好處，置業者因得到政府的按揭擔保，相對買私人樓，其實在收入證明容易過關得多！白表人士本來收入超出了進入公屋的資格，但又買不起私樓，用白表申請買居屋就可以得到這個權利！轉流率政策的成功令公屋輪候上樓的時間縮短了，能置業的人增加了！並且不單只用一手供應去解決問題！更活化二手市場令其成為增加的供應去滿足市場的需要，二手市場可以享受購買力，無疑也在分配社會資源和利益上有更均勻的效果！

確定二手轉流同樣重要

政府運用轉流率做得出色，筆者認為應該將有關理念也放在私樓市場，很多人認為不應資助高於草根上車的樓價，其實是有誤區的，一些800萬元以上的住宅板塊，的確不需要資助，但必須確保政策暢順，按揭、釐印，這些市場因素適當運用都可以令這些板塊活起來。一個市值800萬元的物業，是需要流暢的市場，業主才會放盤！也才會向上游去找舒適的單位！每一板塊的上下游也暢順地運作，才算發揮轉流率讓財富在社會正常運作！過去很多人都誤以為新供應只計一手供應！其實確定二手轉流同樣重要！

滙控可趁股價弱勢收集

滙豐控股(0005)日前放榜，第一季列賬基準稅前利潤93.76億美元，按年跌1.14%，略遜市場預期。摩根大通發表報告指，集團上季業績表現好壞參半，績後股價急挫已呈超賣跡象，相信市場反應過度，部分是對集團期望過高。

滙控上季提撥一筆4億美元欺詐相關風險敞口，市場對私市市場風險憂慮增加。摩通稱，管理層回應指，中東局勢及詐騙案令信貸成本顯著上升風險較低。淨利息收入指引可能上調，相信可持續受惠利率及強勁的新資金流入，相對同業估值亦不貴，建議在股價弱勢時收集，維持「增持」評級，目標價180元。

獲大摩上調EPS預測

另外，摩根士丹利指，滙控上調淨利息收入指引，加上其他收入增長，抵消預期信貸損失增至45個基點的影響，該行將其每股盈利(EPS)預測上調1.5%至2.4%。

該行指，滙控目前處於2026年及2028年股東權益回報率(RoTE)17%至



■滙控相對同業估值不貴。 中新社

19%軌道上，資本回報對股東仍具吸引力。重申其「增持」評級，目標價由149元升至150.5元。

高盛認為，滙控首季基礎稅前利潤101億美元，勝該行預期，主要因非銀行業務淨利息收入好過預期，但有關利好因素被高於預期的成本及撥備所抵消。

高盛表示，考慮到滙控具獨特優勢，包括存款業務基礎龐大、穩定的結構性增長，以及資產負債表佳，而集團預計2026年信貸成本為45個基點，則高於原先指引的40個基點。維持「買入」評級，目標價160元。

個股分析—摩通/大摩/高盛

百威業績料暫時承壓

百威亞太(1876)第一季業績，受中國市場加大投資及高端化產品組合暫時性影響，期內純利按年跌3.4%至2.26億美元，總銷量微跌0.02%。儘管中國業務銷量跌幅收窄(跌1.5%)，但因營銷投資增加，導致業績暫時承壓，而印度市場則持續強勁增長。

原料成本完成對沖

瑞銀發表報告指，百威上季表現勝預期，至於收入下降主要由銷量按年微增

0.1%及平均售價按年下降0.8%所致。

瑞銀表示，百威管理層重申將銷量增長列為首要任務，而今年原料成本已大致完成對沖，並計劃透過成本控制措施提升營運效率。予其目標價8.6元，維持「買入」評級。

另外，花旗指，百威亞太上季有機銷量持平，有機收入按年跌1%，正常化EBITDA跌8%。受去年首季提價前提前出貨的高基數影響。予其「買入」評級，目標價11.4元。 個股分析—瑞銀/花旗

MINIMAX變現潛力前景佳

花旗發表報告指，該行首次覆蓋MiniMax(0100)，予「買入」評級，目標價1,330元。集團即將推出M3系列，有望進一步釋放變現潛力，加上強勁的代理型(Agentic)場景，料加快年度經常性收入(ARR)增長。

該行表示，除了基於token(服務計費單位)變現模式之外，MiniMax正朝着專為編排代理型工作流而設計的AI平台邁進。預測2025年至2030年營業收入複合年增長率達128%，估計2029年下半年能

實現盈利。

運算架構具成本效益

另外，高盛指，MiniMax今年以來ARR表現強勁，由於股價自3月高位回調40%，創造有利風險回報。公司在AI獨立廠商中，擁有獨特全模式AI布局，運算架構具成本效益和靈活性。

該行將其評級由「中性」升至「買入」，維持目標價1,000元。

個股分析—花旗/高盛