

海怡半島大單位業主勁賺



港島南區海景屋苑大單位近日成交活躍。地產代理表示，由於物業多享海景，而且單位間隔方正，近期不乏同區家庭客及用家追捧，三房及四房戶頻錄成交。



■海怡半島四房戶以1,088萬沽，業主賬面勁賺753萬離場。資料圖片

中原地產西南區海怡半島東翼第一分行資深分區營業經理余煥銳表示，海怡半島本月暫錄5宗買賣成交，其中，分行促成23座低層F室交易，實用面積771平方呎，四房套間隔，向東南，部分房享海景，最新以1,088萬元成交，實用呎價14,112元。新買家心儀單位坐向，而且擁海景，見現時息口低加上樓價有回升之勢，遂決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利753萬元。

余煥銳續稱，分行近日促成海怡半島17座中層C室交易，單位實用面積618平方呎，三房套間隔，最新以865萬元成交，實用呎價13,997元。新買家為家庭客，心儀海怡半島社區發展成熟，且上址間隔四正合適，睇

樓後隨即決定入市自用。原業主持貨25年，是次轉手賬面獲利600萬元，單位升值2.3倍。另外，該行較早前亦促成海怡半島15座高層D室交易，單位實用面積623平方呎，三房間隔，最終以920萬元成交，呎價14,767元。新買家鍾情屋苑發展成熟、環境舒適，遂購入單位作自住用途。原業主持貨約15年，是次轉手賬面獲利326.2萬元。

中原地產港島南岸分行副分區營業經理蘇苡晴表示，分行最新促成海怡半島6座中層B室交易，單位實用面積730平方呎，四房套間隔，享海景。單位於數年前斥資100萬元進行全新裝修，最終以1,060萬元成交，實用呎價14,521元。新買家為同屋苑業主，看好後市發

展，心儀上述單位空間寬敞及享有海景，遂決定將現時居所放租，升級購入大單位作自住用途。原業主為一手買家，由於早年買入價低，估計是次轉手賬面獲利甚豐。

三房戶業主賬賺527萬

中原地產海怡半島東翼第二分行高級分區營業經理葉俊安表示，分行新近促成海怡半島15座低層B室交易，單位實用面積621平方呎，三房套間隔。單位最新以820萬元成交，實用呎價13,205元。新買家為同區用家，熟悉屋苑環境及生活配套，心儀上址間隔四正，且造價符合預算，故決定入市自用。原業主持貨33年，是次轉手賬面獲利527萬元，單位期內升值1.8倍。

風再起時必有你！



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

「風起時，豬也會飛」這句話的核心意思是：在時代潮流或者巨大的機遇面前，即使一個平庸的人，也能輕易取得意想不到的成功。關鍵在於「勢」——找準趨勢，順勢而為。據說馬雲補充了後半句：「風過去了，摔死的都是豬！」筆者大膽補充：風有起時！風也有停時！最重要是低潮時能安然度過，能等到風再起時！留得青山在，必有風再起時，若時勢不容許你得朝夕，應退而求其次，追求「風再起時必有我！」

很多人在低潮時，總是認為「從此風光不再來」，或只會取笑別人買得貴，或唏噓自己買貴樓，為何不看清楚「做得好的人究竟如何理順挑戰能等到風再起時」？

住宅是民生，「房住不炒是對的！」買樓是長遠的投資！短炒可以抗拒，但對長遠投資並不應抗拒！長遠投資包括收租，如果「收租佬」被歧視，誰人會買樓出租？買樓長遠賺的是供滿樓後的幸福，包括心靈上也包括現實上的幸福！供滿樓的現金契有安全感！也有成就感！這是心理上的幸福！你可以取笑別人買樓後樓價跌了，但不容易取笑供滿樓的人一無所有！在香港一層供滿了按揭貸款的樓，足以養老，亦足以應付很多困難和考驗！

樓價短期升跌不是重點

人類是需要實際空間去生活！不能虛擬化，實際空間亦需要成本去建構和保養，新建房屋就是一個高成本產品！很多人說：市場價格未必需要滿足建築成本！但新供應必須要「市場價格能顯示到滿足建築成本」才會有人肯去起樓！沒有人會做蝕本生意！當樓價滿足不到建築成本時，新供應只好停頓來回應！直至到需求和購買力能配合到實際環境為止！市場停頓期間，第一個面對麻煩的其實是依賴賣地收入的政府！這是客觀現實！人們都說不應該依賴拍賣土地，但不等於政府能夠沒有拍賣土地的收入！不倚賴不等於不需要！不平衡市場，大家就要付出赤字大增的代價！

樓市未來繼續有下跌的時候，亦有上升的時候，既然供滿一層樓的幸福是不可抹殺的話，那樓價短期升跌其實不是一個重點，最重要是持盈保泰，令「風再起時必有我！」

京東第二季收入或受壓

京東集團(9618)第一季經調整EBITDA雖倒退逾四成，惟勝市場預期。滙豐環球研究發表報告指，預計京東外賣業務虧損收窄，有助提升2026年盈利復甦可見度，而零售利潤擴張帶動長期上升空間。

料股東回報率逾6%

該行預期京東第二季收入增長受壓，主要因去年電子產品政府補貼及智能手機加價，導致高基數效應；然而，下半年在基數效應減弱及日用百貨、醫療保健等業務增長更具韌性下，表現有望復甦。

滙豐指，因應將京東毛利率預測上調，故將其2026年至2028年盈利預測亦上調2%至5%。估計今年股東回報率逾6%，以預測2026年市盈率9倍計，現估值不貴。維持其「買入」評級，並將其H股目標價由137元升至144元。京東(JD.US)美股目標價亦由35美元升至37美元。

另外，摩根士丹利表示，受去年同期高基數效應，以及今年消費電子產品銷售，可能受記憶體價格大漲影



■京東續後獲部分大行升目標價。

響，估計京東第二季收入及盈利增長放緩，預期新業務虧損維持於100億元人民幣水平。不過，預期下半年收入增速有望加快，故上調集團2026年至2028年盈利預測4%至7%。

大摩上調京東美股目標價7%至27美元，評級「減持」。

花旗將京東2026年及2027年非公認會計準則淨利潤預測分別上調4.6%及下調3.5%，美股目標價由36美元上調至39美元，維持「買入」評級，看好其估值吸引、盈利增長復甦、執行力強及股東回報豐厚。

個股分析—滙豐/大摩/花旗

敏實新業務前景看俏

美銀證券發表報告指，看好敏實集團(0425)新業務發展前景。管理層預期，機器人業務今年為公司貢獻5億元(人民幣，下同)銷售額。

此外，公司開展固體氧化物燃料電池(SOFC)解決方案的零部件業務，目前進展良好，並已向潛在客戶發送互連件、支撐結構及雙極板的樣品，同時已從中國SOFC客戶獲得支撐結構、雙極板及框架的新訂單。

液冷業務方面，分流管及液冷箱亦於2025年底開始付運，液冷板及冷卻液分

配裝置(CDU)等更多新產品可望於2026年下半年開始付運。

估值具吸引力

該行將敏實2026年及2027年每股盈利預測下調1%及上調1%，分別至2.7元及3.13元，料2028年每股盈利預測為3.52元。

美銀認為，敏實估值具吸引力，相當於2026年預測市盈率12倍，將其目標價由52港元上調至57港元，重申「買入」評級。

個股分析—美銀

滙控獲上調每股盈利預測

花旗發表報告指，因應近期股市表現可望帶動財富管理及個人銀行(IWPB)投資資產及收入，因而將滙豐控股(0005)2026年至2028年每股盈利預測上調1%至2%。估計收入增5%，符合集團2028年達5%的目標；股本回報率(RoTE)料達18%至20%，高於17%的目標。

該行上調滙控銀行業務淨利息收入預測0%至1%，預測今年達462億美元，與集團最新指引相若；銀行業務非利息收入

預測上調2%至5%，主要來自財富管理及企業銀行(CIB)收入增強。成本預測則上調1%至2%，2026年預測為344億美元，略高於管理層隱含的343億美元指引。

目標價升至156.7元

總體而言，花旗對滙控經調整除稅前溢利預測較市場共識高出2%至6%。重申其「買入」評級，目標價由153.4元升至156.7元。

個股分析—花旗