

居二買家追價搶心頭好



地產透視

整體
二手市場
持續活躍，連帶
居二市場的成交亦顯著增加。地產代理表示，居二成交跟隨私人屋苑上升，而部分買家為求購得心儀單位，在業主反價下仍不惜追價入市。



■將軍澳欣明苑兩房戶獲買家不惜追價15萬元，最終以395萬元承接。

資料圖片

隨着新一期居屋2026日前剛截止接受申請，上一期的白居二買家亦趁勢加快入市。美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳居屋欣明苑欣菊閣(E座)低層B室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔。用家以居二市場價395萬元承接，實用呎價9,850元。上述單位以380萬元放盤約半個月獲「白居二」買家洽購。該名買家心儀單位鄰近港鐵寶琳站，交通與生活配套完善，故睇樓1次即決定承接單位自住。然而，業主見置業需求持續上升，信心增強，決定「反價」15萬元，買家為求成功奪得心頭好，選擇追價成交，最終單位以395萬元易手。原業主是次轉手賬面賺368.6萬元。

世紀21家天下物業富榮花園分

行經理黎振傑表示，剛促成旺角富榮花園7座高層B室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，獲買家以680萬元(居二市場價)購入，實用呎價11,486元。原業主於2013年5月以440萬元(未補地價)購入上址，最新以680萬元售出，期間賬面獲利240萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，該行日前促成沙田愉翠苑愉庭閣(K座)高層07室交易，單位實用面積650平方呎，三房套間隔。業主叫價675萬元，最終輕微減價9.2萬元至665.8萬元居二市場成交，減幅僅1.4%，實用呎價10,243元。原業主賬面大幅獲利487.6萬元。

中原地產青衣高級資深分區營業經理黃國強表示，該行新近促成青衣居屋青俊苑A座高層3室交

易，單位實用面積438平方呎，兩房間隔，叫價470萬元，議價後以458萬元未補地價成交，實用呎價10,457元。買家為白居二上車客，見樓市持續升溫，遂加快入市步伐。原業主持貨9年，賬面獲利211萬元。

彩蒲苑放盤3小時閃電沽

利嘉閣地產粉嶺名都分行高級聯席董事郭敏輝稱，早前促成上水彩蒲苑A座低層16室交易，單位實用面積338平方呎，兩房間隔。新買家認為單位間隔四正兼附裝修，決定「拍板」入市。該單位原以350萬元(已補地價)放售，放盤僅3小時即獲上述買家洽詢，雙方並於深夜展開議價，被買家誠意打動，業主最終願意以313萬元(已補地價)割愛，實用呎價9,260元。

電動車改變車位市場

近期市場錄得多宗車位相關成交，綜合土地註冊處資料，今年首4個月純車位註冊登記約1,844宗，按年上升約三成，創4年同期新高，反映資金正重新部署至回報結構清晰的資產類別。

數據顯示，車位需求的基本面正在持續強化。根據運輸處資料，截至2026年3月，香港整體已登記車輛總數已超過80萬輛，當中電動車數目約為16.6萬輛，佔整體比例接近兩成。隨着電動車滲透率持續上升，市場對具備充電功能的車位需求亦同步增加，逐步改變車位市場的供求結構。然而，並非所有停車場均具備加裝充電設施的條件，例如電力容量、樓宇結構及業權分布等限制，均會影響升級可行性。因此，市場上開始出現一批投資者主動物色具改裝潛力的車位或整體停車場進行收購，提前布局電動車相關需求。

對具實力的投資者而言，能加裝充電設備的車位已具備另類的「升值」條件。當車位能結合充電設施及智能管理系統後，其收入來源可進一步擴闊，提升整體回報潛力。

車位價值融入智慧出行

另一方面，車位本身仍具備一定防守性。在工商區或物流活躍地段，車位需求與日常營運直接相關，受經濟周期影響相對較低，加上管理成本簡單，使其在市場波動期間仍能提供穩定現金流。這亦解釋為何近期部分資金選擇重新配置至相關資產。筆者相信，具備電動車基建潛力、或位於車流與物流活動頻繁地段的項目，則更受市場青睞。未來車位的價值，既取決於位置與供應，亦取決於其是否能融入新能源及智慧出行的發展框架。

整體而言，隨着電動車普及及相關基建需求上升，車位市場正由傳統資產類別，逐步結合能源與科技應用。在新需求帶動下，具備升級潛力的車位資產，預料將繼續成為市場關注焦點。

工商舖學堂

文啟軒

美聯工商董事

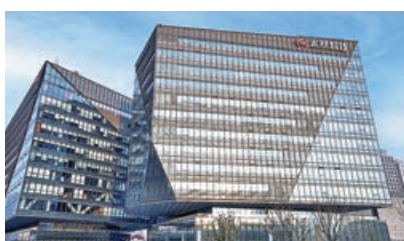
禾賽次季料延續增長勢頭

禾賽(2525)首季扭虧為盈，賺1,831.5萬元(人民幣，下同)，去年同期則蝕1,750萬元。經調整淨利潤4,774.8萬元，按年升4.5倍。收入6.8億元，增29.6%，主要因中國及全球市場需求強勁，推動先進駕駛輔助系統(ADAS)及機器人激光雷達產品交付量增加。

推進空間智能布局

海通國際發表報告指，禾賽上季ADAS及機器人激光雷達出貨量保持高增長。期內，ADAS激光雷達出貨量135.3萬台，增142%；機器人激光雷達出貨量11.8萬台，增138%。並繼續推進空間智能布局。

該行預期，公司第二季延續增長勢頭，營收料同比增23%至8.7億元，2026年全年有望實現營收規模逾43億元，繼續維持逾40%的高速增長態勢。估計2026年及2027年營收規模為43.3億元及59億元，增43%及36%，料淨利潤達5.4億元及6.7億元，增29%及23%。



■禾賽全球化戰略取得重大突破。

海通國際予禾賽目標價247港元，維持「優於大市」評級。

另外，交銀國際預期，禾賽全球化戰略取得突破，已成為Mercedes-Benz(梅賽德斯-奔馳)L3級自動駕駛車型的戰略激光雷達合作夥伴及確認供應商。泰國曼谷新工廠建設穩步推進，預計2027年初投產，進一步提升全球產能布局，支持未來業務增長。

交銀國際維持禾賽目標價269.66港元。基於出海放量令盈利改善，看好長期增長潛力，維持「買入」評級。

個股分析—海通國際/交銀國際

網易有多項利好催化劑

網易(9999)第一季淨利潤106.7億元(人民幣，下同)，按年升3.6%；經調整盈利112.7億元，微升0.3%。收入為306億元，增6.1%。

高盛發表報告指，網易上季毛利率按季提升500個基點。儘管人工智能(AI)尚在發展階段，惟繼續滲透在旗下遊戲開發中，成本收益已開始顯現。

報告表示，公司2026年下半年有多項利好催化劑，包括新遊戲推出，預計未來12個月帶來59億元收入；盈利增長強勁，

經營利潤料在今年剩餘時間繼續增長15%至20%；將香港轉為主要上市地，若被納入南向港股通，有助提升公司投資者資金流的多元化程度。

股價過度調整

高盛指，目前網易股價表現疲弱，並認為股價出現過度調整，而該行上調其港股目標價3.8%，由250港元升至260港元，同時上調美股目標價至166美元，重申「買入」評級。

個股分析—高盛

建滔積層板獲升目標價

花旗發表報告指，建滔積層板(1888)因上游玻璃纖維嚴重短缺及銅價上漲導致成本上升，故調高覆銅板(CCL)價格，預期集團毛利率進入擴張周期，並超越2021年約34%的高位，估計2026年達28.3%、2027年的33.1%，以及2028年的34.9%。

得益AI相關銅箔短缺

該行表示，建滔積層板除了受惠電子級玻纖布業務外，同時得益於人工智能

(AI)相關銅箔短缺。集團計劃進一步升級設施，興建2.1萬噸產能，主要用於HVLP 4標準，預計於2027年中投產。

花旗指出，由於電子級玻纖布5月平均售價增幅快於預期，且覆銅板平均售價將於6月上調；因而將建滔積層板2026年至2028年盈利預測分別上調16%至24%，目標價亦由51元升至66元。並視其為中國工業AI基礎設施主題下的首選股。

個股分析—花旗