

# 第一城業主沽貨大賺



市況暢旺，帶動交投，沙田第一城本月暫錄29宗成交，已超越上月全月錄得的26宗，平均實用呎價14,696元。地產代理表示，區內業主市況轉旺紛紛沽貨大賺。



■沙田第一城三房戶議價後以935萬易手，業主賬面大賺275萬元。資料圖片

中原地产馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，屋苑最新錄34座中層D室交易，單位實用面積707平方呎，三房連套房間隔，議價後以935萬元易手，實用呎價13,225元。新買家為換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市單位自用。原業主持貨13年，是次轉手賬面獲利275萬元。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行日前促成最新沙田第一城46座中層B室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，單位原叫價為460萬元，期間微減9萬元成交，減幅僅2%終獲買家承接，最終成交價為451萬元成交，實用呎價15,880元。原業主持貨12年至今沽售，賬面獲利106萬元，單位期內顯著升值31%。

沙田第一城二手交投持續活躍，近日更錄得罕有連天台的特色戶成交，呎價超越16,000元的近年高位。世紀21奇豐物業第一城2分行區域經理吳元利表示，市場新近錄得沙田第一城37座頂層特色戶交易，單位實用面積304平方呎，並連有天台，兩房間隔。業主原先放盤開價為538

萬元，最終減價48萬元便獲承接，減幅達8.9%，終以490萬元成交，實用呎價達16,118元，創屋苑近年的呎價高位。原業主持貨15年至今沽售，賬面獲利235萬元，單位期內大幅升值92%。

美聯物業大埔天賦海灣分行首席席區域經理楊浩然表示，該行最新促成沙田第一城17座中層E室交易，單位實用面積451平方呎，三房間隔。單位原本叫價638萬元，最終以625萬元成交，實用呎價13,858元。原業主持貨17年，賬面獲利435萬元，升值2.29倍。

## 三房戶零議價730萬沽

中原地产沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，該行剛錄得沙田第一城11座中層A室交易，單位實用面積515平方呎，三房套間隔。單位開價730萬元，最終零議價易手，實用呎價14,175元。新買家為區內換樓客，見區內生活配套完善，單位價錢合理，加上間隔實用，故購入單位作自住用途。原業主持貨12年，是次轉手賬面獲利215萬元。

## 買樓寧買當頭起！（上）



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

所謂寧買當頭起，樓市指數由去年上半年出現「雙底」形態後，果然如筆者所料，之後出現一個清晰的上升通道，樓市走勢清晰，積壓一段時間的購買力紛紛進入市場。價格上升加快，很多用家未能適應，不斷失諸交臂而錯過入市時機。筆者經營地產代理44年，一直較專注上車市場，我們的地產代理人均開單量算是全行中最高之一！靜市時，我們的代理長期平均開單為4至5宗，而且Sales當中不乏不同年紀及再培訓人士，究竟怎樣訓練不同的人去幫助客戶買樓？筆者希望分享這些要訣給現在想上車的人，有關觀點只供參考，看官需按自己的情況去作應變。

筆者就上車置業給予五點要訣，首先假設使用錦囊人士的處境，筆者定義為有需要上車置業的租客！因租客有住屋需要，就算不買樓，他們每個月都要交租！他們現在的處境暫時是面對香港外來人口不斷增加，令租金不斷上升！而現實上，眼前每個月的租金足以支付每個月的供樓息口！舉一些例子：假設兩房單位的起始租金為12,000元，每月租樓

和供樓金額相若，他們極可能要支付長期而且可能不斷增加的租金；假設每年加租幅度4%，10年後租金有機會加至17,763元，租金加幅近6,000元。供樓人士方面，假設息口不變，利息支出將由約7,800元下降至10年後的約6,000元。換言之，10年後供樓人士的租金加幅已足夠支付利息支出，餘下的和起始租金相若的12,000元基本可以說是「純利」。當然，租金未必會每年升4%，即使每年升1%，仍是一個可觀值得深思的數目。

## 上車置業五點要訣

至於五點要訣如下：(1) 先穩定自己目標：對初次置業者來說，置業過程中面對很多迷惘甚至很多時需要取捨，首次置業者以上車為先決目標！其他理想目標是次之！(2) 財務要審慎：年輕人實力有限，必須量力而為！不自量力的風險分兩種，一是有足夠的負擔能力！這是指每月的供樓能力！二是收入來源是否有經得起時局變遷的穩定性！因為樓價谷底回升的時候，往往配合大時勢的改變！你的收入來源是否有被大局影響呢？

(待續)

## 小米績後被降目標價

小米(1810)首季經調整淨利潤按年跌43.1%至60.72億人民幣，並宣布200億元股份回購計劃。高盛發表報告指，公司將旗下人工智能(AI)旗艦開源大模型MiMo-V2.5模型API價格，永久下調至全球低價，展現其擴大MiMo推理詞元使用量及維持全球LLM領先地位的決心。

### 核心利潤料跌12%

該行表示，考慮到小米新能源汽車SU7型號及YU7新標準版推出後，導致電動車毛利率較低，加上在AI投資增加，故下調其2026年至2028年經調整每股盈利預測6%、3%及2%。估計小米2026年核心利潤為328億元人民幣，按年跌12%。

高盛維持其「買入」評級，12個月目標價由41元下調至40元。

另外，瑞銀指，小米管理層預期記憶體成本升幅將在第三季放緩，惟升勢持續至2027年至2028年。將其2026年及2027年經調整每股盈利預測下調25%及28%，核心盈測亦下調15%和14%。目標價由36元降至34.5



■小米下調MiMo-V2.5模型API價格。

元，維持「中性」評級。

摩根士丹利表示，小米上季智能手機及人工智能物聯網(AIoT)毛利率強勁，抵消新能源車業務虧損，料次季智能手機毛利率為股價表現關鍵驅動力。予其「增持」評級，目標價45元。

里昂估計，小米收入和經調整純利持續面對智能手機及AIoT行業環境挑戰，相信2026年仍是艱難的一年，但新能源車交付將隨新車型反彈。予其「跑贏大市」評級，目標價41元。

個股分析—高盛/瑞銀/大摩/里昂

## 敏實機器人業務漸見動能

瑞銀發表報告指，敏實集團(0425)管理層透露，旗下電池盒業務收入料於2026財年同比增長逾兩成。不過，鋁及塑料等原材料價格上漲，可能對毛利率構成壓力。

管理層目標機器人業務今年收入達5億元人民幣，當中約1億元人民幣來自零部件(包括結構件、關節模組、外殼及電子皮膚)，其餘來自整機合同製造，目前客戶以國內為主，現時積極與北美領先人形機器人製造商洽談。

液冷業務方面，預測2026財年收入為3億元人民幣，涵蓋人工智能數據中心(AIDC)、儲能及固態氧化物燃料電池(SOFC)領域，多款產品已獲訂單。

### 派息比率至少30%

瑞銀輕微上調敏實2026年至2028年盈利預測0%至2%，以反映機器人及液冷業務漸見動能。將其目標價由42.6元調高至48元。公司承諾今年派息比率至少30%，維持「買入」評級。

個股分析—瑞銀

## 偉易達被下調盈利預測

偉易達(0303)截至3月底止全年度溢利1.3億元(美元，下同)，按年跌14.5%，收入跌6.9%至20.3億元，派末期股息每股36美仙，按年減少18.2%。花旗發表報告指，偉易達下半年業績遜預期，主要受美國關稅影響，導致當地市場銷售低於預期。

### 毛利率或收縮

偉易達管理層預期，2027財年收入將恢復正增長，但料毛利率受集成電路、記

憶體(內存)及塑料等原材料成本上升影響而收縮。花旗預計公司2027財年毛利率下跌80個基點至31.9%，以反映成本持續承壓。另預期公司2027財年收入增長3%；不過，中東政局問題導致油價上漲，可能拖累美國及歐洲消費。

花旗將其2027年至2028財年盈利預測下調16%至17%，而公司股價調整將為投資者提供買入機會，因預期股息收益率達7%。該行將其目標價由76元下調至69元，維持「買入」評級。

個股分析—花旗