

# 西九四小龍連環錄成交



**地產透視**  
受市場氣氛帶動，買家加快入市步伐。地產代理表示，荔枝角的「西九四小龍」連環錄得多宗成交，業主均獲利甚豐。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行最新促成宇晴軒3座中層B室交易，單位實用面積441平方呎，兩房間隔。單位以780萬元放盤2個月後獲外區客承接，雙方經議價後以770萬元成交，實用呎價17,460元。買家為外區首置客，心儀單位環境清幽，睇樓1次極速購入上述單位。原業主是次轉手賬面大幅獲利475萬元，單位期內升值1.6倍。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，該行另最新促成宇晴軒7座高層F室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，最初開價790萬元，議價後剛以778萬元成交，實用呎價17,483元。原業主是次沽出單位賬面可獲利223萬元，期內升值四成。

美聯物業西九龍首席區域營



■宇晴軒兩房戶獲外區首置客斥770萬承接，業主賬面大賺475萬。  
資料圖片

業董事張曉盈表示，該行新近促成碧海藍天5座高層C室交易，單位實用面積496平方呎，兩房間隔，買家以855萬元承接，實用呎價17,238元。買家心儀屋苑鄰近港鐵荔枝角站，生活購物亦相當方便。此外，單位位處高層，視野開揚，內部保養得宜，故決定斥資855萬元承接單位。原業主是次轉手賬面賺561萬元，或191%。

張曉盈續稱，該行另新近促成碧海藍天5座頂層連天台戶交易，單位實用面積501平方呎，兩房間隔，買家以996.8萬元承接，實用呎價19,896元。買家心儀單位位處高層，加上附設寬敞天台，故決定斥資996.8萬元承接單位。原業主持貨11年，是次轉手賬面獲利82.7萬元。

中原地產西九龍營盤街分行高級資深分區營業經理程智聰表

示，分行最新促成泓景臺1座低層D室交易，單位實用面積468平方呎，兩房間隔，放盤一星期，最新以770萬元成交，實用呎價16,453元。新買家見單位造價合理，考慮片刻即決定入市自用。原業主轉手賬面可大幅獲利579.7萬元，單位期內升值3倍。

## 換樓客1080萬購泓景臺三房

利嘉閣地產西九龍碧海藍天分行高級聯席董事邱家仁稱，該行近期促成泓景臺5座中層B室交易，單位實用面積611平方呎，三房間隔。新買家為換樓客，心儀屋苑自設商場及住客會所，近港鐵站，加上單位間隔實用，決定洽購。業主原叫價1,118萬元，議價後以1,080萬元成交，實用呎價17,676元。原業主現賬面獲利330萬元。

## 買樓寧買當頭起！（下）



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

繼續分享上車置業的要訣：(3)要有 Over Budget 的準備：筆者認為買家要明白這個現實，更要弄清楚超出預算和超出負擔能力的不同，「預算可以是能夠負擔的心願，大部分買家用了過分理想化的預算心願，最後都要返回現實！」一般的 Over Budget，筆者形容為只超出了預算心願，如果不及早回到現實就會不斷耗盡時機！但超出負擔能力，卻是真正無能為力！

(4)掌握時、機、成本：消費者的權利是選擇，但如果面對旺市，你的選擇必須快過市場。否則你追到價錢時，業主已經反價甚至單位很可能已賣掉，這就是很多人在旺市時買不到的原因，因為他的「選擇效率」快不過市場變化，即是說，對消費者有利的方案，是提高選擇效率，方法是盡量在短時間內看最多的樓盤去選擇，最好是一兩日內！很多時筆者買樓置業，除了一些要招標的單位之外，其他的我都是72小時內完成。

另外「講價效率」也要快過市場！但這方面是較深的技巧，筆者不能一篇文章就教會，但一般用家可掌握的方法：你知道樓價向上就早點視察物業！但看官要記住，快不等於急！快是指效率！短時間內做完應該做的事就是高效率！但如果快到跳過步驟，缺乏選擇，令自己陣腳大亂，這叫做急！筆者只是想強調掌握時間，才能減低機會成本！或者不會將你的心血和感情變為沉沒成本(意興闌珊而取消買樓計劃)！

再次補充選擇的重要！「力不到不為財」，準買家一定要看多些樓盤去選擇，但很多人掌握不到，追不上價，於是乎在很狼狽情況下買樓。

## 認清目標是上車

(5)不要貪心，勿追求完美：認清楚你的目標是上車！如果在樓市谷底，筆者不會阻止買家追求完美！但如果是價格上升的市道，我認為能追求完美固然好，否則上車為先決！也記住，預算可以改！負擔能力不可超過！

## 李寧簽咖喱仔提升整體品牌

李寧(2331)與美國職業籃球隊金州勇士(Golden State Warriors)球星「咖喱仔」史提芬居里(Stephen Curry)簽署長期代言合約，並與 Curry Brand 建立合作夥伴關係，範圍涵蓋籃球、高爾夫及生活方式產品。摩根士丹利發表報告指，是次合作具有戰略意義，料可帶來正面因素，提振投資情緒。

### 上半年毛利率受壓

該行表示，2025年籃球產品佔李寧總銷售額只有17%，反映中國籃球需求疲軟。相信公司或希望透過 Curry 系列，提振籃球類別產品，同時通過跨類別擴展，增強李寧整體品牌。

不過，大摩認為，由於受4月及5月銷售平淡影響，李寧下調業務指引風險增加。而加大線下渠道折扣，或對上半年毛利率造成壓力。李寧短期股價仍受需求及定價驅動，維持其「增持」評級，目標價26元。

另外，高盛指，李寧簽下居里，在中長期而言對其品牌實力有深遠增益，可借助居里知識產權(IP)鎖定新



■李寧下調業務指引風險增加。

一代年輕消費者，更可利用其國際影響力開拓全球市場。不過，短期新增支出，加上現時銷售疲弱，或拖累利潤率復甦進程。李寧預期，是次與居里合作需時15至18個月建立完整產品矩陣，料今年不會帶來顯著收入貢獻。

高盛認為，李寧現金儲備充裕，估值仍吸引，維持其「買入」評級，12個月目標價26.7元。

野村預期，李寧與 Curry Brand 合作料有助提升公司整體品牌。維持其目標價23.4元，評級「中性」。

個股分析—大摩/高盛/野村

## 招金礦業獲上調盈測

花旗發表報告指，招金礦業(1818)近期股價出現調整，主要反映市場對美國加息憂慮及礦山事故。然而，相信公司仍受惠強勁的產量增長。

該行表示，對黃金短期走勢維持謹慎，若霍爾木茲海峽局勢緩解，料可減輕金價面對的宏觀逆風，金價或可走出谷底，估計2026年及2027年平均金價分別為每盎司4,775美元及5,000美元。

招金礦業首季盈利增80.4%至11.89億元(人民幣，下同)，營業收入44.6億

元，增長46.7%。花旗指出，考慮到較高的金價預測、成本及較低的自產金產量預測後，將其2026年及2027財年盈利預測上調14%及54%，分別達48.39億元及64.88億元，預計2028年盈利為99.56億元人民幣。

### 升目標價至41.4元

花旗將其目標價由37.5港元調升至41.4港元，續予「買入」評級。

個股分析—花旗

## 小鵬盈利可預測性提高

摩根士丹利發表報告指，小鵬汽車(9868)旗下GX車型成為吸引投資者關鍵點，市場關注管理層能否掌握下半年產品節奏、有效執行海外業務擴張及非汽車業務計劃。

### 前景復甦樂觀

該行表示，小鵬計劃下半年推出G9L及MONA L03/L05車型，料有助減少季節性銷量波動。由於預期GX及其他車型帶動銷售周期，公司業務前景復甦樂觀，在行

業走勢疲軟背景下，小鵬銷售仍錄增長，提升盈利可預測性，並支撐後續股價表現。重申其「增持」評級，目標價96元。

另外，招銀國際指，考慮到小鵬第二季指引毛利率按季持平，銷量按季增60%至70%，料次季淨虧損顯著收窄，得益於規模效應，下半年可望錄得淨利潤。預測今年虧損12.13億元人民幣，2027年則賺15.41億元人民幣。該行將其目標價由94元下調至82元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/招銀國際