

# 外區買家湧入 東涌交投急增



**東涌區二手交投明顯增加，本月至今暫錄得30宗買賣成交，較上月全月多出兩成。地產代理表示，區內環境優美及周邊配套齊全，吸引外區上車客，換樓客以及投資者垂青。**

中原地產東涌映灣園第一分行A組高級分行經理彭成裕表示，分行新近促成海堤灣畔5座高層C室交易，單位實用面積541平方呎，兩房間隔，最近叫價下調至730萬元，不久便獲外區上車客垂青洽購，最終再減40萬元，以690萬元成交，實用呎價12,754元。買家心儀東涌的度假式環境，上址裝修企理，即購入自用。原業主賬面獲利110.4萬元。

彭成裕續稱，分行新近促成藍天海岸2座中層F室交易，單位實用面積485平方呎，兩房間隔，放盤價650萬元，經議價後，減價30萬元，以620萬元成交，實用呎價12,784元。買家為外區上車客，把握低息環境置業，心儀單位裝修企理，遂爽快承接。原業主賬面獲利132萬元。

彭成裕又稱，分行新近另促成藍天海岸5座低層C室交易，單位實用面積896平方呎，三房套間隔，叫



■上車客趁現在低息環境下，斥資620萬元買入藍天海岸兩房戶。 資料圖片

價1,048萬元，減價100萬元，以948萬元成交，實用呎價10,580元。買家為內地專才，來港一段時間，認為已適應新環境，由於供樓抵過租樓，遂轉租為買。原業主持貨兩年，賬面獲利60萬元。

中原地產東涌藍天海岸分行經理王峻軒表示，分行新近促成東涌水藍·天岸1座低層連平台特色戶成交，單位實用面積992平方呎，三房套間隔，附設平台，享開揚園景，業主開價1,090萬元放售，減25萬元，以1,065萬元成交，實用呎價10,736元。買家為外區換樓客，鍾情水藍·天岸低密度，加上戶型四正實用，遂買入作新居。原業主持貨6年，單位貶值165萬元。

王峻軒續稱，分行新近促成映

灣園9座低層A室交易，單位實用面積912平方呎，三房套間隔。業主開價970萬元放售，以958萬元成交，實用呎價10,504元。買家為外籍客，鍾情同類戶型單位，而上址兼備雅致裝修，隨即議價承接。原業主持貨5年，單位升值10萬元。

## 投資者728.8萬買映灣園三房

利嘉閣地產董事關騰達表示，該行最新促成東涌映灣園1期1座中層B室交易，單位實用面積710平方呎，三房套間隔。新買家為投資者，睇樓後鍾情屋苑周邊配套齊備，考慮後決定以728.8萬元購入上址作長線投資，實用呎價10,265元。原業主2018年持貨至今轉手，賬面虧損61.2萬元。

## 公屋輪候時間基本穩定



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

房屋局最新公布，截至今年6月底，公屋綜合輪候時間較上一季度的4.7年，稍為微升至4.8年，不過仍然維持在平均5年以下，過去公屋輪候緊張的情況基本已穩定下來。

政府在上一季度公布公屋綜合平均輪候時間時，已預告了短期內輪候時間出現波動屬積極信號，值得注意的是，過去12個月內獲安排入住傳統出租公屋和「簡約公屋」的一般申請者，位於市區及擴展市區單位的比例達74%，高於上一季相應數字的69%；而回收傳統出租公屋單位，約81%屬市區及擴展市區單位，而這兩區的輪候時間較新界區長逾一年之多，因此在編配這兩區公屋申請宗數愈多，平均輪候時間便會被拉高，雖然如此，但對於輪候了相當長時間的申請者來說，其實是好現象，增加了這兩區申請者獲配公屋的機會。

簡約公屋有8個項目已經按時落成，啟德世運道比原定計劃提早一季落成，合共有1.9萬間，而餘下約1萬個單位會在餘下2026及2027年初相繼落成。

值得注意的是，未來於新界區將有鳳凰嶺邨、古雋邨、錦上路公屋項目等，超過一萬伙單位分批落成，相信政府提出在2026年/27年，公屋綜合輪候時間降至平均4.5年的目標，絕對有信心可以達成。這次輕微調升也不會影響整體公屋輪候改善的態勢，公屋平均輪候時間的發展趨勢將會明確向好。

## 平均4.5年屬分水嶺

《政府5年規劃》諮詢期已結束，公屋輪候時間持續得以改善，降至平均4.5年將會是一個分水嶺，筆者期望在未來的5年期內，公屋綜合輪候時間能夠進一步改善，及早恢復公屋「三年上樓」目標，同時配合政府推行「簡樸房」規管，整體改善基層住屋需要及環境。

## 中國造船手持全球逾七成訂單

據工業和信息化部數據，截至今年六月底，中國手持造船訂單量36,325萬載重噸，同比增長54.9%，佔世界總量的71.2%。同時，中國造船業智能化、綠色化發展持續取得新突破。記者上周六(22日)採訪華南最大造船廠廣船國際了解到，「造船機器人」多點開花，智能化設備已應用到造船各環節。

在廣船國際製造部的智能薄板分段「智能控制室」，員工看着牆上的屏幕，把圖紙中的數據編入機器人的作業程序。該車間設置激光複合焊拼板、機器人焊接等多個智能工位，產出效率是傳統方式的2.4倍。車間工長傅詩展說：「原來同規模的車間至少要200人，現在大約50個人就可以，不僅效率高了，人也輕鬆多了。」

該車間加工的薄板厚度僅4至6毫米，在豪華客滾船、汽車運輸船等船舶的上層建築中大量採用，是降低船體重心、保證航行安全的關鍵材料。由於造船需反覆焊接、切割，鋼板越薄，加工

時越容易熱脹冷縮而變形；加工完成後，頻繁的運輸、吊裝也可能導致船體結構變形。因此，智能薄板分段流水線全程由滾軸均勻托底，智能大腦控制各道工序，切割、焊接由機器人自動完成，相當於一台船體分段「打印機」，每天可「打印」多個薄板分段。幾毫米的薄板焊接變形誤差被嚴格控制在1毫米內，焊縫也比人工收窄了2至3毫米。

受益於智能製造，廣船國際今年上半年交付的19艘船均實現提前交付，累計提前交船3,708天，多型船舶刷新建造紀錄。數據顯示，目前廣船國際手持各類造船訂單總額突破1,000億元人民幣，國際訂單佔比超95%，生產排期至2030年。廣船國際已啟動智能製造「十五五」發展規劃，加快構建以廣州龍穴造船基地為總部，小虎島基地、中山廣新基地為協同的「一體兩翼」發展格局，打造輻射全國、面向世界的船舶與海洋工程裝備製造新高地。

## 李寧調低全年收入目標

內地運動品牌競爭激烈，李寧(2331)副總裁及首席財務官趙東升在業績會議上指出，將全年收入目標調整為低單位數增長；淨利潤率目標為中至高單位數水平。下半年挑戰依舊存在，會以謹慎嚴肅態度應對市場挑戰。

李寧執行董事兼聯席行政總裁錢煒指出，面對市場競爭，公司從二季度開始已積極調整運營節奏，在深耕核心品類的同時，內部大力推進降本增效，有效帶動上半年毛利率上升0.9個百分點至50.9%。下半年會以控制風險及確保經營質量為首

要任務，絕不單純為追求流水規模而加大促銷或放棄利潤，為下半年及明年的發展減輕負擔。

談及市場上的運動品類趨勢，錢煒認為，品牌基石依舊以跑步、籃球等核心專業運動為主，徒步、Hyrox等新興運動會為公司帶來增量空間。未來將進一步拓展戶外及「金標」系列等運動生活服裝，滿足不同場景的穿搭需求。

對於批發渠道管理，他表示，下半年形勢嚴峻，維護經銷商體系的健康發展是重中之重。已建立高頻溝通機制，透過多元渠道加速庫存消化並提供客製化支持，不轉嫁庫存壓力，確保渠道長期盈利能力。

## 上半年多賺4.5%

上半年，李寧收入按年升約3%至152.4億元(人民幣，下同)，股東應佔溢利增加4.5%至18.16億元。每股基本收益70.4分，派中期息每股35.12分，按年增4.55%，派息率維持在50%。



■李寧公布上半年業績。