



港股回調 吸納科技股良機 小米博反彈 百度炒分拆



▲小米股價近期走弱，有博反彈空間。

港股受獲利盤擾動，大市上周先高後低。專家認為，大市回調，為科技板塊提供入市良機，其中小米(01810)推出新車有驚喜，加上已連跌五日，有博反彈空間，而百度(09888)分拆崑崙芯，有助估值修復。

捕風捉浪



上海電氣 (02727)

買入價：4.3元
目標價：5.2元 止蝕價：3.8元
評論：上海電氣主要業務聚焦能源裝備、工業裝備、集成服務三大業務。內地AI與數據中心發展將會帶動更高電力需求，對集團有利。建議可候4.3元買入，目標價5.2元，跌穿3.8元止蝕。



獨立股評人
熊麗萍



滙控 (00005)

買入價：119元
目標價：126元 止蝕價：113元
評論：滙控私有化恒生(00011)後，將會重整集團架構，相信有助營運效率，同時改善資產質素。此外，減息周期下也有助擴闊淨息差，增加利息收入。建議可候119元買入，目標價126元，跌穿113元止蝕。



資深
證券界人士
謝明光



百度 (09888)

買入價：135元
目標價：160元 止蝕價：115元
評論：百度正透過其無人車服務「蘿蔔快跑」積極拓展歐洲市場，加上旗下崑崙芯已透過保密形式向聯交所提交上市申請，有助百度擺脫過往收入過分依賴搜尋引擎及廣告的局面，建議候135元買入，目標160元，跌穿115元止蝕。



中國人壽 (02628)

買入價：30元至30.5元
目標價：33元 止蝕價：28元
評論：近日大市走勢反覆，但個別股份走勢維持強勁，A股由於處於「慢牛」階段，升勢有望持續，對中國人壽有利，預計未來的回撥將會增加。建議可候30元至30.5元買入，目標價33元，跌穿28元止蝕。



掃碼睇片



小米 (01810)

買入價：現價
目標價：42元至43元 止蝕價：36元
評論：小米股價由去年至今跌幅巨大，近期雖出現反彈，但走勢未能持續，估計與個別股東表示會減持有關，不過負面消息相信已反映在股價之上，加上近期推出新車有驚喜，建議可現價買入，目標價42元至43元，跌穿36元止蝕。



致富證券
市場總監
郭思治



快手 (01024)

買入價：73.35元
目標價：90元 止蝕價：67.5元
評論：可靈AI 2.6與可靈O1較谷歌Veo 3.1與OpenAI Sora 2有明顯價格優勢，而且可靈AI在東歐、韓國和東盟更極受歡迎，有助提升集團收入，預期今年盈利增長高於25%，建議候73.35元買入，目標90元，跌穿67.5元止蝕。

西沙盤加推211伙 最快周末次輪售

【大公報訊】新地(00016)旗下西沙項目SIERRA SEA第2A期首輪銷售打響頭炮，發展商隨即連環加推兩張價單共211伙，折實價350.05萬元起，預計最快本周末緊接第二輪銷售。

新地副董事總經理雷霆表示，SIERRA SEA第2A期首輪價單銷售213伙即日沽清，因向隅者眾，昨日早上加推第4號價單73伙，折實平均實呎11976元，鑒於反應熱烈，下午再加推第5號價單涉138伙，折實平均實呎12413元，價格差異反映樓層因素，屬原價加推。

新地代理總經理胡致遠表示，最新推出的兩張價單，實用面積由297至700方呎，涵蓋1房至3房間隔，折實價350.05萬至909.45萬元，實呎10436至14200元，售價最低為價單第4號的Coral Avenue第3座2樓J室，實用面積299方呎，呎價11707元。他表示，SIERRA SEA第2A期上周末首輪銷售，最大手組別錄10組買家出席認購，其中3組買家連購8伙，最高成交總額約4800萬元。他



續說，該盤次輪銷售將視乎未來兩日市場反應，很大機會本周末進行。

綜觀SIERRA SEA第2A期的新價單，其中價單4號Coral Avenue第1座9樓G室，實用面積297方呎，訂價492.68萬元，對比價單2號、同座的5樓G室同呎呎訂價474.8萬，今次9樓單位

高出17.88萬或3.8%，可見價格差異純粹反映樓層高低。

周末一手成交340宗增5.8倍

受到SIERRA SEA第2A期熱銷刺激，綜合市場資訊，過去周末一手成交約340宗，按周升逾5.8倍。

新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理總經理胡致遠表示，西沙新盤昨日原價加推。

新地上水項目完成改契 補價14億

【大公報訊】新地(00016)是近年最積極增加土地儲備的發展商，早前就上水古洞南商住項目，跟政府完成改契補地價協議，令其發展土儲再增逾120萬方呎，涉及補地價近14億元，每呎樓面補地價低至約1129元，從而大幅拉低其古洞南北兩個項目的平均每呎樓面地價至只約4300多元。

該個古洞南項目位於粉嶺公路與金坑路之間，附近是新地多年前發展的大型洋房屋苑天巒，地盤面積約40.43萬方呎。

項目提供2589伙

項目原本在2018年時曾跟政府達成換地協議，作低密度洋房發展，只建約90幢3層高洋房，可建樓面只約16.2萬方



呎。及後有見政府全力推進北都區發展，新地遂向城規會申請大幅提高其發展密度並獲批，可建14幢20至21層高住宅大廈，提供約2589個單位，可建樓面增至約123.66萬方呎。同時，新地趁近年地價下滑，早前跟政府達成改契補地價協議，補價金額約13.96億元，每呎樓面地價低至約1129元。若連同項目於2018年時首次約5.35億元補地價金額在內，項目的平均每呎樓面補地價也只有約1561元。

此外，新地於2021年4月斥資86.14億元投得古洞北新發展區內首幅私人住宅地皮，可建樓面近120萬方呎，每呎樓面地價高達7184元。此項目首期已申請樓花預售書。按目前市況，若在今年賣樓，估計要蝕售。不過，現時若連同剛完成補價的古洞南項目在內，兩個項目的平均每呎樓面地價便只約4329元，相信未來會有利潤空間。新地過去兩年增加的土儲，可建樓面已超過500萬方呎，提供逾萬個住宅單位。

內地科企為高管租天巒洋房 每月15萬

【大公報訊】規劃經年的河套港深創新及科技園於上月正式開園，隨即吸引數十家來自本地及海內外的企業和機構進駐，為周邊豪宅帶來租賃需求，代理透露，有內地科技公司剛剛一口氣承租兩間上水天巒洋房子公司高管，涉及月租合共15萬元。

實用呎租28.1元

美聯物業助理營業董事王子超透露，一間內地創科公司老闆睇樓一日，隨即承租上水天巒兩伙大宅，以方便公司高管於河套區創科園兩地工作，獲承租的洋房包括天巒因特拉肯單號屋，實用面積2773方呎，月租7.8萬元，實用呎租28.1元，業主把物業放租約4個月，叫租8萬元。受惠創科園投入服務，洋房火速獲承租。

他續說，該內地科技公司同時承租天巒策馬特單號屋，實用面積2454方呎，月租7.2萬元，實用呎租29.3元。

他表示，隨着第一批創科公司陸續進駐河套區，為便利企業高端人才工作往返，勢帶動周邊豪宅大單位租賃需求。

翠嶺峰未補價750萬破頂

二手方面，中原地產統計，十大屋苑過去周末錄9宗成交，按周增加1宗。樓市回暖，二手成交破頂價重現，入伙約5年的房協資助將軍澳翠嶺峰造價創新高。香港置業首席分區董事劉浩勤透露，成交屬翠嶺峰高層G室套3房單位，實用面積685方呎，享海景，剛以750萬元未補地價易手，撇開一宗780萬內部轉讓個案，今次成交價創該廈新高，實呎10949元，原業主於2018年3月以594.7萬元一手買入，賬面獲利155.3萬或26.1%。



▲一間內地創科公司老闆睇樓一日，隨即承租上水天巒兩伙大宅。