

# 市區納米樓筍盤成交靚



**地產透視**  
買家開始回流二手市場尋寶，並對準樓價較低的納米樓筍盤入手。地產代理表示，市區較市價便宜的納米樓單位近期成交拾級而上，當中又以開放式戶最受歡迎。

世紀21分行經理黎振傑表示，剛促成大角咀利奧坊·曦岸2座中層L室交易，單位實用面積197平方呎，開放式間隔，以300萬元易手，造價創屋苑二手新低，呎價15,228元。原業主於2021年以494.9萬元一手買入單位，持貨約3年，現蝕讓194.9萬元，物業期內大幅貶值39.4%。

他續稱，早前錄得將軍澳主打納米戶的海茵莊園2座16樓C6室交易，間隔屬一房，實用面積280平方呎，成交價519.8萬元，實用呎價18,564元。買家認為單位間隔實用，屋苑環境清幽，會所設施配套齊全，因而購入上述單位自用。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔市中心翠屏花園剛錄B座中層06室，實用面積269平方呎，一房間隔，開價318萬元，日前以305萬元沽出，實用平均呎



■大角咀利奧坊·曦岸開放式戶剛以300萬元蝕讓價成交。  
資料圖片

價11,338元。新買家為投資者，見單位價錢合理，亦睇好樓市前景，即決定購入單位長線投資。原業主轉手賬面獲利220萬元。

## 利奧坊·凱岸一房1.6萬租

納米樓租賃成交亦同步上升。中原地產東九龍蔚藍東岸分行分區營業經理廖忠堅表示，中原最新促成一宗油塘海傲灣租賃成交，單位為2座高層C室，實用面積265平方呎，一房間隔，擁開放式廚房，單位最新以14,300元租出，折合實用呎租達54元。新租客鍾情單位擁避風塘海景，開揚舒適，議價後感合理即決定承租。業主持貨快5年，是次租出單位可享2.8厘租金回報。

香港置業奧運站帝柏海灣分行營業經理周栢達表示，該行日前促成一宗大角咀利奧坊·凱岸2座中層C室租賃交易，單位實用面積252平方呎，一房間隔，向南望部分海景。周栢達稱，業主以16,800元放租約10日後獲新租客洽詢，雙方議價後以16,000元承租，實用呎租63.5元。新租客為內地客，心儀單位景觀開揚，故睇樓1次後即決定承租。

中原地產啟德新區啟德1號分行經理施蒂文表示，中原最新促成一宗啟德HENLEY PARK租賃交易，單位為1A座中層H室，實用面積250平方呎，開放式間隔，最新以15,000元租出，折合實用呎租60元。業主持貨不足1年，是次租出單位可享3.2厘租金回報。

## 信貸報告助銀行審批



息息相關  
王美鳳  
中原按揭董事總經理

每當申請按揭、私人貸款或信用卡等信貸產品時，銀行或財務機構均會索取申請人的信貸報告，以了解申請人的信貸評級、借貸與還款習慣等，有助評估申請人是否可靠及準時還款的借款人；以往對此俗稱「查TU」，因過往只有一家名為「環聯」的信貸資料服務機構提供信貸報告，英文名稱是TransUnion，簡稱TU。隨着「信貸通」(Credit Data Smart)的建立，信貸資料服務機構已增至三家，分別是「環聯」、「諾華誠信」、「平安金融壹賬通征信服務(香港)」。

「信貸通」的建立為消費者帶來喜訊，現時任何人可每12個月向每家信貸資料服務機構免費索取一份信貸報告作個人參考用途，透過網上、手機應用程式或預約親身索取均可。

### A至C級屬優良等級

信貸報告載有個人資料、信貸評分、信貸賬戶資料包括信用卡、私人貸款及按揭貸款，信用卡信用額及使用率或私人貸款金額、逾期還款紀錄、信貸年資、信貸查詢紀錄及公眾紀錄(例如破產或清盤訴訟)等。銀行審批按揭或貸款需評估借款人的還款能力，除了解借款人的入息水平外，亦會參考信貸評分及紀錄作評估，以環聯TU信貸報告為例，信貸評級分為A至J，一般來說，A至C級屬於優良等級，而D至F屬於良好等級，較好之等級反映借款人屬於可靠準時還款的人，對於按揭或貸款申請較有利。有什麼因素會影響信貸評分？如何提高或維持現有信貸評級？下期再詳述。

## 安踏獲大行升價

大和發表報告，引述安踏體育(2020)管理層稱，4月至今銷售勢頭維持首季強勢，線上銷售持續跑贏線下。相對一、二線城市，低線城市在五一黃金零售去化率更佳。

安踏擬6月起為巴黎奧運推出針對營銷，相關推廣開支較2022年時少，但今年廣告及市場推廣開支料更平均分配。

### 策略執行勝同業

管理層稱，年初至今國際大品牌在內地市場表現分化，大致維持去年勢頭，而快速增長的新興品牌，未對安踏構成實際壓力。

該行認為，安踏多品牌策略執行上勝同業，有助抵禦短期挑戰及可持續增長，故調整其估值基礎，由預測今年市盈率24倍，改為預測今明兩年平均市盈率24倍。重申其「買入」評級，目標價由110元上調至120元。

大和指出，考慮集團海外擴張策略，微降其2025年至2026年每股盈測各1%，以反映更保守利潤率預測。



■安踏4月至今銷售維持強勢。

安踏表示，現時在東南亞(如菲律賓、馬來西亞及越南)開設約200家門店，收入及利潤貢獻不明顯，集團爭取安踏及其他品牌在海外市場總零售收入達15億美元。

另外，花旗預期，安踏2024年至2026年收入分別增長11%、10%及10%，是集團銷售指引低位。

該行指，由於營運利潤率受壓，料安踏2024年EBIT僅升5%。將其盈利預測分別上調15%及12%。目標價由98.5元升至100.1元，評級「買入」。

個股分析—大和/花旗

## 百度進入轉型周期

麥格理發表報告指，百度(9888)第1季業績雖符合預期，但集團進入轉型周期，加快人工智能(AI)技術與核心廣告產品整合，料需時重建用戶端產品，加上短期宏觀面不確定，或限制增長和盈利潛力。

該行將百度評級由「跑贏大市」下調至「中性」，目標價由133元下調至111元。

### 廣告需求疲弱

麥格理稱，由於廣告需求疲弱，料第2季核心廣告收入僅按年增1%至197億元人

民幣。

該行估計，百度今年經調整淨利潤按年增30%至269億元人民幣。另將其今明兩年每股盈利預測上調7%及1%。

不過，建銀國際認為，百度首季業績盈利勝預期，將其目標價由138.1元升至139.85元，維持「跑贏大市」評級。

該行亦認為，百度廣告短期前景仍不明朗，較正面是GenAI及基本大模型變現能力正逐步展現。

個股分析—麥格理/建銀國際

## 零跑獲上調銷售預測

零跑汽車(9863)今年首季營業收入35億元(人民幣，下同)，按年增142%，按季跌34%；汽車交付量3.3萬輛，按年增218%；汽車綜合平均售價10.4萬元，按季增9%。

美銀證券發表報告指，零跑增加研發費用，導致錄得營運虧損11億元，淨虧損10億元，高於該行預測的7.75億元淨虧損。

該行稱，零跑上季毛利率為-1.4%，相對去年第4季度的6.7%明顯惡化，且遜於該行預期。主要受累公司旗下2023年版本

「C11」及「C01」車型折扣促銷；而上季銷量按季下跌，亦令製造成本更高；以及去年第4季度毛利率較高。

### 料毛利率回升

該行預測，零跑第2季毛利率按季回升。至於第3季度則受利潤率較高的「C16」車型貢獻銷售表現所推動，並預期2024財年下半年毛利率將進一步出現復甦。

個股分析—美銀