

買家遇心頭好 議價即承接



樓市氣氛向好，買家遇心頭好即加快入市。地產代理表示，市場買賣氣氛持續熾熱，尤其買家見單位價格合適，議價後即拍板承接。

地產透視

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成一宗東港城5座低層B室交易，單位實用面積466平方呎，兩房間隔。原業主叫價629萬元，近日獲區內分支家庭客洽詢，買家心儀單位間隔實用，全屋附企理裝修，故睇樓即日決定承接單位自住。經議價後，單位最終以608.5萬元易手，折合實用呎價13,058元。原業主持貨14年，是次轉手賬面賺320.5萬元。

黃麗貞續稱，該行剛促成將軍澳中心5座極高層C室交易，單位實用面積684平方呎，三房連套房間隔，坐擁全海景。業主原本叫價1,100萬元，放盤約1個月，近日獲區內換樓客洽詢，買家心儀單位位處高層，景觀開揚，飽覽無敵海景，故睇樓2次即決定承接單位自住。議價後，單位最終以1,012萬元易手，折合實用呎價14,795元。原業主持貨21年，是次轉手賬面賺784萬元。



■將軍澳中心三房海景戶減價88萬元獲換樓客承接。
資料圖片

香港置業將軍澳新都城一期分行高級聯席董事唐榮花表示，該行剛促成將軍澳日出康城MONTEREY 6A座極低層交易，單位實用面積492平方呎，兩房間隔，單位以約820萬元於市場放盤約半年後獲同區客接洽，議價後減價780萬元成交，實用呎價15,854元，低市價5%。買家為首置客，心儀屋苑屬低密度住宅，環境清靜，故睇樓1次後即拍板承接。原業主持貨6年，轉售賬面獲利184.7萬元。

領峯三房套685萬元易手

中原地產將軍澳康城第一分行副分區營業經理周啟鴻表示，分行最新促成一宗將軍澳日出康城領峯交易，單位為8座低層LA室，實用面積678平方呎，

三房套間隔，單位本月初開價730萬元，期間亦有因應市況調整叫價，直至遇上是次實客，雙方議價後終決定以685萬元成交，累積減幅45萬元或6%，單位折合實用呎價10,103元。新買家為換樓客，鍾情單位間隔四正，廳大房大價錢合理，遂決定入市自用。原業主持貨近7年，現轉手賬面微蝕15萬元。

世紀21物業將軍澳分行經理魏仕良表示，剛促成將軍澳夾屋疊翠軒3座高層G室交易，單位實用面積614平方呎，三房套間隔，企理裝修望市景。原業主初時叫價740萬元，期間累計減105萬元獲承接，實用呎價10,342元。原業主持貨27年，現時相信在扣除補地價金額後仍有一定賺幅。

如何提高信貸評分？



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

什麼因素會影響個人信貸評分？可如何管理或改善自己信貸習慣以提高評分？首先最重要的是保持準時還款，逾期還款甚至拖欠是影響信貸評級最重要因素，留意即使遲還信用卡數一天仍會紀錄在信貸報告及影響信貸評級，而且有關紀錄會保留5年。

另外一項常被忽略卻會影響信貸評分就是使用過多信用額甚至「碌爆卡」，讓銀行認為借款人沒有量入為出，過度使用信貸，較理想是維持使用信用卡的額度於30%至50%或以下，不宜高於50%信用額使用率。對於多用信用卡消費的人士，信用卡數量其實不宜太多，以便可分散簽賬額在不同的信用卡，令每張信用卡的信用額使用率都在低水平；而且，持有數張信用卡令總信用額度提高，變相消費簽賬金額佔比可降至低使用率水平。但當然，卡主需量力而為有足夠還款能力，切勿只還最低還款額（min. pay），而借款人的總債務還款佔入息比率本身亦是貸款的重要評估指標。

信貸年資對銀行亦具參考性，已有一定年期的信貸紀錄讓銀行更易了解借款人使用信貸的習慣及責任感；對於不借貸、不申請信用卡的人，反而無從評估其信貸習慣。然而，過多的信貸查詢會對信貸評分構成負面影響。

定期檢視評級變化

每年查閱信貸報告有助定期檢視自身的最新評級變化以及當中有否不正確的信貸資料，方便及早改善或糾正，若發現信貸報告資料有誤，應主動向信貸資料服務機構要求修正。

滔搏績後遭大行削價

滔搏（6110）截至2月底止財年，收入289.33億元人民幣，按年增6.9%；純利22.13億元人民幣，增20.5%，派末期息5分人民幣，另派特別息15分人民幣。

富瑞發表報告指，滔搏戰略執行良好，但冬季內地市場需求低於預期，影響增長和庫存管理，料需求仍是集團主要不明朗因素。

該行下調其2025及2026財年純利預測各11%，以反映較低收入增長。目標價由9.3元降至7.9元，評級「買入」。

派息率吸引

另外，中銀國際表示，滔搏全年度業績略低於該行預期，主要因利潤率恢復較預期慢，但零售銷售改善，嘗試多元化亦取得一定成效。

該行指，滔搏擬派末期股息和特別股息，合計每股0.2元人民幣，令2024財年派息率達101%，體現對股東回報的承諾。即使營運仍受宏觀環境疲軟影響，但股息率可以支持股



■滔搏業務復甦進程不平衡。

中銀國際重申其「買入」評級，目標價則由7.7元降至7.5元。

大和亦下調滔搏2025及2026財年每股盈利預測11%，以反映內地消費疲軟。同時將其目標價由7元降至6.6元，為預測市盈率15倍，同時確認「買入」評級，視該股為吸引派息股，且受惠基本因素復甦。

大和指，滔搏業務復甦進程不平衡，但股息吸引，料預測2025財年至2027財年股息回報分別為8厘、9.1厘及9.9厘。

個股分析—富瑞/中銀國際/大和

海底撈利潤率有望提升

里昂發表報告指，近日與海底撈（6862）管理層舉行會議，因應翻枱率及年初至今單價表現，相信公司上半年收入能達按年增逾15%的目標。

獲跑贏大市評級

該行稱，雖然有不少投資者認為，海底撈利潤率在下半年才有較明顯改善，但該行以其員工成本來看，相信上半年有望提升利潤率。

報告表示，海底撈新總部增加資本開

支，惟該行相信資金規模不足以影響派息，將其目標價由19元升至20.6元，維持「跑贏大市」評級。

另外，建銀國際早前指，五一黃金周期間餐飲需求穩固，海底撈在假期首4日客流量按年升15%，較該行預期為佳，但旅客消費開支審慎，反映短期人均消費繼續受壓。

該行將海底撈今年盈利預測輕微上調1%，預測市盈率由18倍升至19倍，目標價由19.7元上調至21元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂/建銀國際

B站廣告業務快速發展

中金發表報告指，哩哩哩（B站，9626）首季收入56.65億元（人民幣，下同），按年增11.7%，基本符合預期；非通用會計準則淨虧損4.4億元，亦勝預期，主要因成本、管理和研發費用控制有效。

獲中金升價至130元

該行表示，考慮遊戲業務收入彈性和費用投入，中金調整B站今年經調整淨利潤預測，由盈利1.85億元至虧損3.7億元，上調

2025年經調整淨利潤4.6%至21.56億元。

中金維持其「跑贏行業」評級，上調目標價28.7%至130港元。

另外，高盛指出，B站首季業績符預期，主要受惠銷貨成本降低，以及更高利息收入。上調集團2024年至2026年收入預測2%至3%，以反映廣告收入增長及更佳的遊戲業務復甦，並予其「中性」評級，目標價由107港元升至115港元。

個股分析—中金/高盛