

# 市況回暖業主劈價套現增



地產透視

減息後樓市氣氛好轉，加上內地大招商救市，港股率先受惠展現升浪，相信有助加速樓市回暖，不少買家加快腳步趁平入市。地產代理表示，近期市場上湧現持貨多年的業主大額劈價成交個案，劈價幅度由100萬元至400萬元都有。



■西環寶翠園三房戶業主持貨23年，劈價400萬後沽出。資料圖片

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近錄得北角英皇道健威花園F座中層04室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔。原業主原放盤價為550萬元，最終減價100萬元至450萬元成交，實用呎價10,112元，大幅減價18.2%。單位原業主早於1980年4月（即屋苑入伙初期）僅以20.6萬元購入上址，現時由家人以遺產貨成交，過去44年賬面升值429.4萬元，期間市值狂升逾20倍。

利嘉閣地產西南大學站分行經理盧聖鋒稱，該行新近促成西半山寶翠園2座中層G室交易，單位實用面積950平方呎，三房套間隔。買家心儀放盤單位合用，外望池園及維港海景雙景致，睇樓後即進行洽購。業主原以2,300萬元放售，磋商

後獲減價400萬元，終以1,900萬元成交，折合實用呎價20,000元。原業主持貨23年，賬面大賺1,350萬元，期內物業升值2.5倍。

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，減息對樓市帶來正面影響，該行新近促成昇薈7座中層B室交易，單位實用面積1,033平方呎，三房套間隔，叫價1,100萬元，放盤半年，累減26.2萬元，以1,073.8萬元沽出，實用呎價10,395元。買家為外籍上車客，擁香港永久居民身份，眼見現時樓價水平合理，即加快入市。而原業主持貨11年，現轉手賬面獲利305.6萬元。

中原地產康怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，分行新近促成康怡花園D座中層2室交

易，單位實用面積526平方呎，兩房間隔，叫價650萬元，剛以550萬元易手，累減100萬元，實用呎價10,456元。原業主持貨25年，是次沽出單位賬面獲利290.5萬元。

## 和富中心海景戶減價220萬沽

近月二手樓市氣氛稍稍好轉，大額成交明顯增加。世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，最新成交是北角和富道和富中心11座中層B室，單位實用面積1,308平方呎，三房套間隔，向北面開揚啟德維港全海景，成交價達2,060萬元，實用呎價15,749元。業主原叫價2,280萬元，減價220萬元成交，減幅達10%。單位原業主持貨26年，賬面升值987萬元。

## 新定按計劃先享減息



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

大型銀行最近推出全新定息按揭計劃，借款人可選擇首三年定息3.25%或首五年定息3.15%，亦有銀行提供四個定期供選擇，除上述外，亦設有首二年定息3.35%或首四年定息3.2%；按揭年期方面可長達30年。是次銀行推出的定按計劃可在減息周期預先享有減息及鎖定息率效果。

現時市場按息主要為3.875%，換句話說，借款人若選擇此定按計劃可於現階段及往後二年至五年鎖定享有低於現時按息，按息即時較現時降低0.525厘至0.725厘，30年期計之月供可減少6.3%至8.6%，除了可預先享有減息效果、降低每月供款額，減輕供款負擔之外，更可讓借款人在定期內維持供款額不變之穩定性。

有人可能會疑惑，選用此類定息計劃會否「賺頭蝕尾」？但要留意，儘管本港已處減息周期，然而減息步伐料溫和，據市場預期美國聯邦基金利率於2026年降至2.9%，按照預期之未來息率走勢，未來拆息雖回落料仍較長時間H按需以P為基準之封頂息率計算，而基於P在對上一次加息周期加幅僅0.875厘，遂是次減息周期P下降幅度有限，預料明年市場按息進一步回落後或仍處於3厘附近水平。

## 未設現金回贈

至於此計劃其他細節，定息期後之息率為P-1.25%（P現為5.625%），而罰息期在定息期滿後完結，計劃未設有現金回贈，而市場上現時之按揭現金回贈仍介乎貸款額之0.1%至0.3%為主；計劃亦未設有按揭存款相連戶口，借款人可因應是否適合自身情況去衡量選用市場上定息或浮息按揭計劃。

## 百威 EBITDA 受壓

摩根士丹利發表報告，將百威亞太（1876）2024財年每股盈利預測下調2%；2025年至2026財年則下調7%，以反映第3季度內地啤酒需求遜預期，內地高端細分市場銷售亦弱於預期。

該行同時將百威2024年至2026財年毛利率預測，下調0.2至0.7個百分點，期內，正常化除息稅減值及折舊前盈利（EBITDA）預測下調1%至5%。

大摩表示，考慮到百威今年至2026財年盈利預測等因素，將其目標價由13.8元降至12.5元，予「增持」評級。

### 料韓國市場毛利率增

另外，花旗料百威內地市場在第3季度銷售表現疲弱，但毛利率保持穩定，另料韓國市場銷售額、毛利率繼續增長。

花旗引述百威管理層稱，料集團EBITDA第3季度受壓，主要因內地經營去槓桿化。予其目標價19.8元，「買入」評級。



■百威內地銷售遜預期。路透社

麥格理亦下調百威今年至2026年淨利潤預測6%至8%，反映經營去槓桿及印度市場會計政策改變，目標價由15.4元降至14.9元，維持「跑贏大市」評級。

該行指，內地啤酒業銷量在7月及8月分別按年跌10%及3.3%，印度市場則錄雙位數增長，但回收玻璃瓶會計政策對盈利帶來影響，亞太區EBITDA料跌13.5%。

麥格理料百威第3季EBITDA按年跌10%，韓國銷售表現堅韌，部分抵消內地市場疲弱的影響。 個股分析—大摩/花旗/麥格理

## 旺旺銷售表現放緩

大和發表報告，引述旺旺（0151）管理層表示，夏季銷售表現放緩，主要受需求疲軟、天氣及渠道去庫存影響，表現與內地食品和飲料公司相若。

該行表示，大和預測旺旺截至9月底止2025上半年財年收入按年增長1%，升幅低於2024上半年財年的4%，以及下半年財年的2%。

### 評級降至持有

旺旺管理層指出，受惠低成本奶粉持續向好，以及今年1月內地取消對新西蘭奶粉的

10%進口關稅，2025上半年財年毛利率有望按年改善。

考慮到旺旺擁有6至9個月奶粉庫存，大和預計成本利好因素將延續到2025下半年財年，2025上半年財年毛利率料升至47%，並於下半年財年進一步提升至48.5%。

大和將旺旺2025年至2027財年每股盈利預測下調2%至4%，目標價則升至5.9元，由於股價上行空間有限，將其評級由「買入」下調至「持有」。

個股分析—大和

## 中集安瑞科受惠內地綠色轉型

摩根大通發表報告指，中集安瑞科（3899）受惠內地綠色轉型，及全球船舶建造綠色資本支出上行周期，將推動核心清潔能源業務持續增長。

報告認為，結合集團其他兩大業務（化工環保和液體食品）漸入佳境，為進一步訂單提供支持，目前訂單額達294億元人民幣，創新高，按年增43%。

### 下半年盈利有望復甦

該行稱，雖然中集安瑞科今年上半年

淨利潤同比跌15%遜預期，該行仍看好下半年盈利復甦的空間，有望轉升8%。在清潔能源帶動下，2025年利潤率有上升空間。

報告表示，中集安瑞科是具有吸引價值投資標的，估值不高，現價相當於預測2025財年市賬率0.9倍，低於1.6倍的長期均值；並提供具吸引力的50%派息比率和約5%收益率。

摩通將其目標價由9元降至8元，相當於預測市盈率11倍，評級「增持」。

個股分析—摩通