

買家搶購細戶望執平貨



地產透視
銀行再度減息刺激，近期買家入市態度積極。地產代理表示，不少屋苑細單位由於總價較低，部分業主又願意蝕讓離場，遂成為買家搶購焦點，希望可以執到平貨。

中 原地產馬鞍山資深區域營業董事徐可志表示，馬鞍山泓碧最新錄得3座高層F室交易，單位實用面積310平方呎，一房間隔，最初開價500萬元放售，最新以490萬元易手，折合實用呎價15,806元。新買家為上車客，見單位間隔合用，即購入單位。原業主持貨6年，現轉手賬面蝕讓190.8萬元。

中原地產沙田豪宅沙田廣場分行副區域營業經理劉俊杰表示，大圍柏傲莊新近錄2期7B座中層C室交易，單位實用面積329平方呎，一房間隔，放盤時叫價738萬元，議價後以715萬元易手，折合實用呎價21,733元。新買家為上車客，見屋苑生活配套完善，即入市單位。原業主持貨4年，是次易手蝕讓17萬元。

劉俊杰續稱，該行新近另促成柏傲莊2期3B座高層F室交易，單位實用面積306平方呎，一房間隔，放盤時叫價680萬元，議價後以630萬元易手，折



■南昌站匯豐一房戶業主減價一成後，即獲買家承接。
資料圖片

合實用呎價20,588元。新買家為用家，見屋苑交通便利，即入市單位。原業主持貨4年，是次易手蝕讓153萬元。

中原地產粉嶺名都分行區域營業董事陳國輝表示，銀行再度減息利好樓市，整體入市氣氛正面，分行新近錄得粉嶺One Innovale 3期E座中層11室交易，單位實用面積305平方呎，一房間隔，早前議價後以413萬元沽出，實用呎價13,541元。新買家為上車客，見單位價錢合理，即購入單位。原業主持貨2年，現轉手賬面蝕讓56萬元。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，分行最新促成一宗南昌站匯豐交易，單位為5B座高層C室，實用面積362平方呎，一房間隔，

原先叫價800萬元，現降價77萬元或10%，剛以723萬元易手，折合實用呎價19,972元。新買家為外區客，議價後感樓價減幅合理即決定入市。原業主持貨6年，是次沽貨賬面蝕讓226萬元。

堤岸一房銀主盤首置客承接

美聯物業深井黃金海岸分行首席高級營業經理鍾百圖表示，買家入市態度積極，銀主盤亦迅速錄得成交。該行最新錄得屯門掃管笏堤岸2A座中層B室交易，單位實用面積312平方呎，一房間隔。該單位為銀主盤，銀主1個月前以叫價300萬元放盤，現減價約10萬元，最終以290萬元被區內首置客承接。實用呎價僅9,295元。

換樓受惠樓按全放寬



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

樓按全面放寬，不同種類買家入市門檻進一步降低。今年2月樓市撤辣後，樓市辣稅包括二套房印花稅制(新住宅印花稅NRSD)已全面撤銷，加上最近亦撤銷二套房按揭規限，換樓用家便無需局限於以「先賣後買」方式換樓。舉例，放寬前換樓用家在未賣出原有按揭物業之時，若先購置新居，新居便成為二套房按揭，在上會方面受限於扣減按揭成數，供款佔入息比率上限亦需下調至40%；現時則全線上調至按揭成數高達七成及供款佔入息比率上限50%，減低了若選擇「先買後賣」方式換樓的難度。

轉按成功率明顯提高

樓按全放寬後，有轉按實質需要人士例如希望轉走發展商按揭、轉走財務貴息貸款、轉按用按揭又或轉按套現等需求，現時亦可能因應不同情況例如是3,000萬以上高價物業的按揭成數上調至七成，非自用物業/二套房按揭之放寬而較易於轉按。例如業主兩年前買入一個樓價3,500萬之投資物業，屬於第二套房按揭，礙於發展商七成按揭之低息蜜月期將屆滿，希望申請轉按。放寬前可申請按揭成數僅達五成，需補付較大金額才可轉按，再加上現時物業估值已跌至3,300萬，對應按揭餘額2,329萬，需補付金額高達679萬，轉按難度較大；現時放寬後按揭成數上調至高達七成，轉按金額高達2,310萬，補付金額僅需19萬，加上二套房按揭的供款入息要求亦放寬，轉按成功率明顯提高。

阿里績後遭大行唱淡

阿里巴巴(9988)截至9月底止第2財季，按非公認會計準則，淨利潤同比跌9%至365.18億元人民幣，遜預期，收入增5%至2,365億元人民幣，主要因商品成交金額(GMV)表現不及預期。

高盛發表報告指，阿里季績疲弱，但阿里管理層對第3財季相對樂觀，該行將其2025年至2027財年收入預測下調1%，調整後淨利潤預測亦降1%至2%。

料CMR收入增長加快

該行預計，阿里第3及第4財季客戶管理收入(CMR)收入增幅加快至5.4%及6.2%，之前預測為4.6%及5.7%，維持其「買入」評級，目標價131元。

摩根大通表示，阿里第2財季GMV只錄低單位數增長，增長乏力主要受宏觀環境影響，惟料12月GMV及CMR加速增長。

該行預測，阿里第3及第4財季核心EBITDA分別按年升2%及



■阿里GMV受宏觀環境影響。新華社

4%；CMR升4%及5%。另將其2025年及2026財年收入預測分別上調0%及1%；經調整每股盈測下調1%及2%。

摩通將其目標價由120元下調至117元，予「增持」評級。

滙豐環球研究表示，預期淘寶一天貓12月底止季度EBITA下跌2%。另下調其2026年及2027財年盈利預測，以反映用戶、商家及技術方面加大投資，可能減緩盈利復甦步伐。

滙豐將阿里目標價由131元下調至125元，維持「買入」評級。

個股分析—高盛/摩通/滙豐

莎莎被下調盈利預測

莎莎國際(0178)截至9月底止中期業績，盈利3,240.8萬元，按年跌68.4%，收入跌10.4%至19.21億元，主要受累核心市場香港及澳門出境旅遊持續，而到訪港澳的內地旅客消費審慎。每股派中期息0.75仙。

按市場劃分，上半年度港澳線上及線下營業額14.03億元，同比跌18.4%；內地營業額3.11億元，升27.2%，而東南亞線上及線下營業額2.01億元，增14.8%。

花旗發表報告指，莎莎中期淨利潤顯著

下降，主要由於宏觀環境與消費意慾疲弱，導致期內銷售下跌。

料派息比率保持穩定

該行稱，將其2025年至2027財年盈利預測下調50%至53%，以反映較弱的銷售及利潤假設。

花旗表示，莎莎派息比率72%，料未來保持穩定。目標價由1.49元降至1.18元，維持「買入」評級。

個股分析—花旗

石藥成藥或短期承壓

華泰證券發表報告，預期石藥集團(1093)成藥短期承壓，集團首3季收入及淨利潤分別為226.9億元及37.8億元人民幣，按年分別跌4.9%和15.9%，主因受京津冀集採影響，料今年內生收入及利潤持續受壓。

該行指，考慮石藥旗下新品進入醫保加速放量，看好集團明年收入和利潤表現，維持其「買入」評級，但將目標價由9.79元降至8.16元。

花旗表示，石藥上季度銷售疲弱，惟集

團管理層預計，創新藥將於2025財年貢獻20億元人民幣的增量收入，並實現收入正增長。

被降營收預測

該行認為，石藥在創新方面有所進步，但仍將其2024年至2026財年營收預測分別下調6.1%、8.5%及8.8%；每股盈利預測亦降9.9%、17.7%及18.2%，目標價由10元下調至9元，維持「買入」評級。

個股分析—華泰/花旗