

# 銀主盤歲晚加緊清貨



**地產透視**  
臨近歲晚，銀行或財務公司加緊將手持斷供銀主貨出售。地產代理表示，二手樓市總體成交只屬平穩，但近期卻湧現一批銀主趁機劈價求售個案，而且不少都是要錢唔要貨。

**美**聯物業助理區域經理張國成透露，近日錄得元朗 YOHO TOWN 2座低層H室銀主盤交易，單位實用面積516平方呎，三房間隔。該單位自去年5月起放盤，初時叫價605萬元，其後多次調低至565萬元，放盤逾半年仍未獲承接，直至近日有家尋找銀主筍盤，並出價518萬元，銀行最終接受此議價成交，累計減價87萬元，折合實用呎價10,039元。過去兩個月內，YOHO TOWN錄得4宗同類單位成交，成交價介乎600萬至650萬元，此次成交價較近期市價低14%至20%。原業主於2020年9月以720萬元購入該單位，當時呎價13,953元。然而，由於市況轉差，最終淪為銀主盤，4年間賬面累計蝕202萬元，單位貶值近28%，創該屋苑近年新低。



元朗 YOHO TOWN 三房戶銀主盤沽出，貶值近28%。  
資料圖片

世紀21奇豐物業海栢分行助理區域營業董事鄭達昌表示，該行新近促成馬鞍山雅景臺3座頂層戶銀主盤交易，單位實用面積656平方呎，三房間隔，坐向東南望山景。銀行開價680萬元，放盤逾1年，近日終獲買家洽購，以628萬元承接，實用呎價9,573元。

他續稱，早前大埔白石角逸瓏灣16座低層B室，實用面積1,400平方呎，四房雙套房間隔。單位於2015年一手成交價1,789.66萬元，其後業主再以178萬元購入車位。單位於9年前購入後，已隨即向銀行承造按揭，兩年後再不斷進行轉按揭，有指業主3年前，更一度於3個月內狂借款11次，最終單位淪為銀主盤。隨着銀行減息後，樓市買賣氣氛回暖，準買家於市場物色單位

意慾提升，帶動銀主盤亦具承接力。上述單位以1,690萬元連車位成交，造價較9年前貶值14%，跌價278萬元。

## 金獅花園銀主盤蝕32%

中原地產大圍豪宅園方柏傲莊分行資深區域營業董事龐耀昌表示，踏入新一年，利好因素持續下，不少買家積極入市，大圍區本月暫錄6宗成交，其中金獅花園佔3宗成交，屋苑最新錄得2期G座中層04室，單位實用面積306平方呎，兩房間隔，單位以銀主盤形式放盤，日前議價後以328萬元獲承接，實用呎價10,719元。新買家為同區上車客，見屋苑位置方便，價錢吸引，即承接單位自用。原業主持貨5年，是次易手賬面蝕152萬元或32%。

## 2025港息前瞻 (下)

2024年美國減息共達1厘，今年減息步伐或將減速，但減息周期或延續至2027年。由於市場普遍認為美國新總統的經濟政策或令通脹回落速度受阻，今年美國減息步伐或放慢；然而，美國經過對上一輪激進加息期後，現時美息處於減息期初段仍處高水平，若高息持續將影響現時經濟，預料美國減息期仍會持續，但減息步伐受通脹走勢、就業及經濟數據變化而影響，今年美國進一步減息幅度料介乎半厘至1厘，美息將回落至3厘多水平。

至於港息，基於本港對上一次加息周期(2022年至2023年期間)港P加幅明顯少於美息，美息加逾5厘，港P僅加0.875厘，故此是次減息周期港P減幅將會少於美息；簡單來說，是次港P不會在美國每次減息均會下調。銀行去年提速減P累達0.625厘後，預期今年P減幅尚餘0.25厘，今年美國將繼續減息而港P將會進一步下調0.25厘後完成減P周期，屆時港按息將由現時3.5%減至3.25%。

## 按息回落幅度視乎拆息

港P完成減息周期後，接下來本港按息會否進一步回落將視乎拆息回落幅度。按照現時H按封頂息率水平，1個月拆息需跌至低於2.2%，按息方可跌穿封頂息率而下降，最近拆息開始回落至近4%水平但與2.2%仍有較大距離。若今年拆息能逐步回落，銀行資金成本降低或可推動銀行下調按揭計劃息率，令市場按息進一步下跌。在對上一次加息周期實際按息加幅共2.625厘，當中不止因為銀行加P，而是結合拆息上升、及銀行上調按揭計劃息率，故此今年整體按息變化亦會因應幾方面包括P減幅、拆息回落走勢及銀行按揭計劃息率變化而出現調整。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 京東收入加快增長

摩根大通發表報告指，內地「以舊換新」政策提振京東集團(9618)營收增長勝預期，加上集團在投資及利潤率較預期更具韌性。料集團去年第4季營收按年增9.5%，高於市場預期3%。

摩通表示，根據該行觀察，京東在投資上高度紀律，估計上季經調整純利同比增13%，經調整淨利潤率為2.8%。

### 受惠政策紅利

該行認為，市場預測尚未反映京東的政策紅利。維持予其美股及H股目標價分別為50美元和200港元，評級「增持」。以目標價計，估值相當於預測2025年市盈率11倍(現股價相當於8倍)。

另外，中金料京東上季收入及利潤表現亮眼，收入同比增9.4%至3,349億元人民幣，非通用準則淨利潤升15%至97億元人民幣，對應淨利潤率2.9%。

該行估計，京東零售上季營業利潤達88億元人民幣，經營溢利率升



內地以舊換新政策提振京東營收增長。

至3%，主要反映受惠補貼政策及持續改善內部營運。

中金預計京東2026年非通用準則淨利潤533億元人民幣，續予「跑贏行業」評級，美股目標價51.4美元。

瑞銀亦預測京東上季收入按年增長加速至9.5%，跑贏中國零售銷售4%增長。第3方銷售方面，預期平台及廣告收益按年升10%，較去年第3季增6%加快。

該行指，京東零售季度經調整經營溢利率按年升27%至88億元人民幣，經調整溢利率2.99%，升39個百分點。 **個股分析—摩通/中金/瑞銀**

## 金蝶盈利能力改善

高盛發表報告指，金蝶國際(0268)作為內地領先的企業軟體本地供應商，集團在雲轉型處於早期階段，主要推動因素包括持續收入增長，相信有助提高收入，並降低獲取客戶的邊際成本。

### 收入CAGR達25%

該行預計，金蝶2024年及2025年年度總經常性業務收入，分別佔總收入53%和57%，有利促進集團收入結構、大型企業雲客戶增長，而集團在中小企業客戶中保

持領導地位，加上人工智能(AI)平台「Cosmic GPT」能為企業提供附加價值，支持客戶留存及爭取新客戶。

高盛預計，在2024年至2027年期間，金蝶收入年均複合增長率(CAGR)達25%，其中大型企業雲的CAGR為45%，中型企業CAGR為18%，料2025年全年度錄得盈利。

該行將其目標價由12.53元升至12.7元，維持「買入」評級。

**個股分析—高盛**

## 百度AI業務變現需時

麥格理發表報告指，百度(9888)透過人工智能(AI)提升用戶體驗，增加用戶停留時間和流量。然而，約七成月活躍用戶使用生成式AI內容，集團仍在探索各種方式來變現。

### Robotaxi發展勢頭佳

該行表示，百度旗下Robotaxi在武漢和重慶實現100%無人駕駛營運。Robotaxi計劃進入更多城市，特別是勞動成本高、用戶密度大和用戶支付意願強的地區。雖然有關

發展勢頭佳，但仍處於初期發展階段，對集團財務幫助有限。

麥格理認為，由於宏觀環境相對疲軟，料上季核心廣告收入跌8%至176億元人民幣。預期今年用戶流量恢復及AI開始貢獻，核心廣告收入按年或轉正。

該行將百度2024年及2025年每股盈利預測上調2%及1%，惟AI變現和Robotaxi增長需時，將其目標價降至76元，評級「中性」。

**個股分析—麥格理**