

屯門買家一筆過付款搶盤



受惠百元新印花稅效應，細價樓市場氣氛持續升溫，其中屯門區錄得多宗一筆過全數付款購入單位個案。

祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門菁雋提供大量不足150平方呎的納米單位，由於銀碼細，一直不乏上車一族及收租客追捧；該行日前促成該屋苑高層30室成交，單位實用面積141平方呎，開放式間隔。新買家為內地客，鍾情屋苑樓齡較新，雖然是次單位無法睇樓，但參考內籠照片後，認為有投資價值，決定以209.6萬元一筆過付款購入，實用呎價14,865元。代理指，該單位若作投資收租，以現時市值租金約7,800元計算，租金回報達4.5厘。原業主持貨6年，賬面虧蝕11.7萬元。

袁思賢續指，屯門寶怡花園亦錄得一筆過全數付款物業成交，單位為1座中層B室，實用面積415平方呎，兩房間隔。買家是區內首置客，原本租住村屋，有意轉換居住環境，見現時樓價低，認為是入市時機，鍾情單位客廳及房間均擁開揚景觀，加



■菁雋高層納米單位獲209.6萬元承接。資料圖片

上業主亦有議價空間，遂決定以375萬元購入自住，實用呎價9,036元，屬市場價成交。原業主持貨9年，賬面獲利56.2萬元。

美聯物業高級營業經理鍾百圖表示，該行錄得屯門邁亞美海灣1座高層A室成交，實用面積784平方呎，四房間隔。新買家為同屋苑換樓客，鍾情上址廳房飽覽全海景觀，更附有露台，加上業主願意減價50萬元，決定一筆過全數支付678萬元購入，實用呎價8,648元。原業主持貨26年，賬面獲利363萬元。

美樂花園兩房獲預繳一年租

祥益地產區域董事黃慶德表示，該行錄得屯門居屋美樂花園4座高層A室成交，單位實用面積861平方呎，三房間隔，早前獲一名退休人士

垂青。由於單位為事故盤，故售價較市價低近四成，新買家認為單位造價吸引，雖原本預算以400萬物色單位，但有感機不可失，遂決定追價20萬元，最終以420萬元（自由市場價）一筆過付款購入自住，實用呎價4,878元。

黃慶德續指，另錄得美樂花園7座中層G室租賃成交，單位實用面積591平方呎，兩房間隔。租客從英國回流，鍾情屋苑鄰近家人居所，方便照應，而且單位景觀有山有海，相當優質，加上內籠企理，遂決定租入。業主考慮到租客願意預繳一年租金，故減租1,000元至月租14,000元，實用呎租23.7元。代理表示，以同類型單位銀行估價約418萬元計算，業主可享租金回報率達4厘。

納米樓按揭申請須知



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

納米樓在申請按揭方面亦有需要注意地方，儘管大部分銀行對按揭物業的面積呎數沒有特定限制，但亦有個別銀行對於納米樓設有內部政策，以某個面積呎數作為分界線，例如對於不足215平方呎單位，有個別銀行並不接納按揭申請。

事實上，很多時銀行對於不同貸款額又或不同類別的按揭優惠作分層處理，較細按揭額的優惠有機會較遜。舉例市場放售之納米樓盤面積約百多平方呎至二百多平方呎為主，樓價多介乎二百多萬元至三百多萬元，以七成按揭至九成按揭計，按揭額以百多萬元至二百多萬元為主，對於較細按揭額例如是不足200萬元，有些銀行並不會向客戶提供現金回贈及/或按揭相連之高存息戶口。不過，現時銀行樓按取態正面積極，不少銀行對於較細按揭額仍可批出市場主流按息（現為3.5%），但亦有銀行對於不足200萬元較細按揭額提供相對較遜的按息，息率差幅約0.1厘至0.2厘不等；故此買家可預先了解合適的按揭銀行選擇。

400萬以下成交逾三成

近年樓價累積了一定跌幅，亦隨着樓按全面放寬，有些用家會改為選擇面積較大一點之單位，上期亦曾提及，現時賣地項目已向發展商設有單位實用面積不少於26平方米（約280平方呎）之要求，不足200平方呎的納米樓供應在市場上將會減少。然而，小型單位屬於不少人士的上車之選，今年2月新財案為樓價400萬元或以下單位推出的100元印花稅優惠，導致最近不少地區400萬元以下單位成交佔比增至逾三成。

百度首季業績被看淡

百度集團（9888）將於5月公布第1季業績。摩根士丹利發表報告，預期百度首季核心廣告收入同比跌5%，核心營業利潤46億元人民幣，跌18%。但經營利潤率維持19%穩定水平，主要反映集團嚴控資本開支。

大行指出，雖然預期百度首季核心廣告收入持續下跌，但料按季跌幅收窄，並有望在第2季繼續改善，同時看好其下半年人工智能（AI）業務逐步變現，相信有助廣告收入恢復增長。

核心利潤率具韌性

雲業務方面，該行表示，由於DeepSeek上季面世後，來自外部需求維持強勁，百度生成式人工智能（GenAI）驅動搜索流量佔比自1月的22%進一步提升，估計分部收入維持超過兩成增長。

大摩認為，百度得益於廣告收入跌幅收窄、Robotaxi虧損縮窄，以及注重投資回報率的AI投入，帶動核心利潤率韌性優於預期。

該行維持其「與大市同步」評級，



■百度GenAI驅動搜索流量。

美股目標價100美元。估計廣告業務錄得增長，以及GenAI廣告變現成為下一催化劑。

另外，花旗表示，市場焦點將集中在宏觀環境及廣告商預算情緒、AI雲端發展、關稅不確定性是否影響雲端客戶採用速度，以及最新的搜尋轉型和AI變現。

該行指出，由於百度估值吸引、持續在AI投資、AI搜尋轉型的潛在上漲空間，以及機器人的士滲透率逐步提升，維持其「買入」評級，美股目標價139美元。

個股分析—大摩/花旗

中生製藥遭下調盈測

大和發表報告指，中生製藥（1177）去年受到創新藥帶動，收入按年增10.2%；毛利率提升0.5個百分點；銷售及行政支出比率穩定於42.1%水平；經調整淨利潤增33.5%。

該行將集團2025年及2026年創新藥收入預測上調4%和15%，分別至150億元和190億元人民幣，但下調今年每股盈測8%，以反映非核心收入下降。

此外，大和將中生製藥新財年整體收入預測上調9%至12%，重申其「買入」

評級，目標價由3.5元升至4元。

收入存不確定性

另外，海通國際指，考慮到收入存不確定性，將其今明兩年收入預測由339億元及386億元人民幣，下調至324億元及365億元人民幣。

該行將其今明兩年純利預測分別上調至38億元及41億元人民幣。維持「優於大市」評級，目標價由5.65元降至5.52元。

個股分析—大和/海通

信達生物估值具吸引力

瑞銀發表報告指，投資者對信達生物（1801）業務營運及中國生物技術行業前景看法正面。公司管理層認為，地緣政治環境對其影響微乎其微，基於公司尚未有海外產品銷售，美國對藥品徵收關稅，或有助集團產品取得市場份額，若美國市場遇到挑戰，公司或專注歐洲業務拓展。

獲大行升目標價

報告指，信達維持2027年實現200億元人民幣產品銷售目標，計劃2030年

將5個候選藥物推進至全球作三期試驗。公司有多個催化劑，包括2025年可望實現國際財務報告準則下的收支平衡，以及多款藥物今年上市等。

瑞銀將信達目標價由59元上調至66.3元，重申「買入」評級。

另外，滙豐研究發表報告指，信達估值具吸引力，將其目標價由48元升至60元，維持「買入」評級。另升其2025至2027年收入預測8%至16%。

個股分析—瑞銀/滙豐