美孚新邨受捧 連環錄成交

地產透視

市場氣氛漸見好轉，老牌大型屋苑美孚新邨近日接連錄得多宗成交，業主賬面獲利甚豐。地產代理表示，屋苑設施配套齊備，吸引用家進駐。

■美孚新邨接連錄得多宗成交。 資料圖片

美聯物業區域營業董事張曉盈表示，美孚新邨作為傳統大型屋苑，向來受家庭客及投資者青睞，加上近期樓市氣氛向好，進一步增強買家入市信心。該行新近促成該屋苑8期百老匯街102號中層A室交易，單位實用面積980平方呎，三房套間隔，獲買家以938萬元承接，實用呎價9,571元。新買家心儀屋苑地段成熟，配套完善，決定拍板入市。 原業主持貨42年，賬面大幅獲利869萬元，單位升值逾12倍。

張曉盈續指，該屋苑8期百老匯街118號高層A室亦錄成交，單位實用面積674平方呎，兩房間隔。經議價後以620萬元沽出，實用呎價9,199元，屬市價成交。原業主持貨35年，賬面獲利517.2萬元，單位升值5倍。

中原地產分區營業經理馮健平表示，該行最新促成美孚新邨5期蘭秀道15號低層H室交易，單位實用面積415平方呎，一房間隔，單位望東南街景，叫價440萬元，議價後微減5萬元，以435萬元沽出，實用呎價10,482元。代理表示，新買家為同區上車客，見區內樓價近月已下調至吸引水平，睇樓後即與業主洽購。原業主持貨18年，賬面獲利235萬元，單位升值近1.2倍。

曼克頓山三房沽獲利700萬

馮健平續指，該屋苑5期蘭秀道16號中層C室同錄成交，單位實用面積562平方呎，兩房間隔，坐向西南，擁內園景，以597萬元易手，實用呎價10,623元。原業主持貨超過31年，賬面獲利381萬元，單位升值逾1.7倍。

利嘉閣地產高級經理梁偉傑表示，該行近期促成美孚曼克頓山5座低層G室交易，單位實用面積674平方呎，三房間隔，外望開揚景致。新買家為內地專才，擔心人民幣匯率下跌，於是計劃買樓保值，睇樓後鍾情屋苑周邊配套完善，有大型公園及商場。業主原叫價1,280萬元，議價後以1,156.8萬元沽出，略低於市價，實用呎價17,163元。原業主持貨18年，賬面獲利達700萬元，物業升值1.5倍。另同屋苑3座中層C室亦錄成交，單位實用面積558平方呎，兩房間隔，坐向東北，擁單邊開揚市景，最新以880萬元易手，實用呎價15,771元。原業主持貨18年，賬面獲利466萬元，單位升值逾1.1倍。

息息相關

H按息封頂息計入息比率

王美鳳 中原按揭董事總經理

5月份拆息大幅下跌，下跌主要由銀行體系結餘在短短幾日大幅增加約1,300億元，衝上近三年新高達1,740億元所推動。最近不同金融需求帶動大量資金流入本港，港元轉強觸及強方兌換保證，令金管局需承接美元沽盤向市場注入港元。受銀行體系結餘大幅上升帶動，拆息接連下挫，5月7日1個月拆息跌逾半厘至3.08%，令兩年以來拆息高於實際按息的情況終結，5月8日1個月拆息進一步大跌近1厘至2.09%，市場H按息降至3.39%，令H按息兩年多來再次跌穿封頂息率（現為3.5%）。

截至5月26日，1個月拆息已跌至0.57%，令當日計市場H按息跌穿2厘至1.87% (以H按息H+1.3%計)，對比月初市場H按息3.5%大幅下降了1.6厘，以現時平均按揭額約500萬元及30年還款期計，每月供款減少達4,295元，減幅為19%接近兩成。

H按與P按息差大

按揭用家需留意，H按計劃一般用1個月拆息作為基準，於每月供樓結算日以當天HIBOR計算當月實際按息，並與封頂息率比較，取低者作為當月供樓利息；HIBOR波動性大，每天亦有機會出現變化，供樓人士應以自己供樓結算日之HIBOR利率準確計算實際按息。此外，有一點需特別留意，儘管H按息率一度下跌至1.87%，但銀行並非以H按息率計算入息要求，而是以H按之封頂息率（即上述P按封頂息，目前主要為3.5%）計算供款佔入息比率，基於H按與P按息差甚大，差幅達1.6厘，置業人士應確保有足夠入息水平符合要求，以免失卻預算。

攜程休閒旅遊需求穩健

花旗發表報告指，攜程（9961）今年第1季收入同比增長16%至138億元人民幣，符合市場預期，主要得益於內地酒店和出境旅遊穩健增長，以及旗下Trip.com平台業務勢頭良好。

報告表示，進入第2季後，酒店入住量基數可能略為提升，而平均每日房價（ADR）自5月起已呈改善跡象，很大程度抵消入住量增長緩慢的影響，估計國內收入實現增長9%。

出境旅遊方面，雖然勞動節期間預訂量增長穩健，但淡季及商務旅行需求疲軟情況下，料出境旅遊收入增長將放緩至15%。

估值具上行潛力

花旗表示，攜程上季營運利潤率29.2%，顯示集團在Trip.com上增加支出，但幅度低於管理層早前指引。預測其2025年第2季及全年營運利潤率分別為29.2%及28.4%，也因攜程持續評估其支出的投資回報率， 估值有相當大的上行潛力。

花旗將攜程2025年至2027年盈利預測小幅上調1%，將其美股目標價由75美元升至78美元。維持「買入」評級。

■攜程平台業務發展勢頭良好。

另外，大和指，隨着攜程持續對國際業務的投資，預計集團2025全年利潤率輕微下跌，若市場推廣支出低於預期，則有可能高於集團指引。

該行將攜程2025年每股盈利預測下調2%，以反映較高的市場推廣費用。重申其「買入」評級，基於25倍目標市盈率，港股目標價由735元升至745元。

個股分析－花旗/大和

中石化被大行下調目標價

建銀國際發表報告指，中石化（0386）第1季業績低於預期。除了油價下跌之外，集團下游業務如煉油及化學分部，未能受益於成本壓力下降。

煉油和化工業務復甦慢

報告表示，鑒於集團業績不及預期、油價下跌，以及煉油和化工生產復甦緩慢，故下調對其2025年和2026年盈利預測35%和30%，分別至500億元和550億元人民幣。

該行認為，中石化勘探與生產業務是盈利穩定關鍵，上季營業邊際利潤率18%，超過集團整體平均水平兩倍。將其目標價由4.65元下調至4.10港元，維持「中性」評級。

另外，中銀國際指，國際油價走勢疲軟，並料在未來一段時間內維持低迷，將2025年至2026年油價預測下調7%至8%。

該行同時將中石化評級下調至「持有」，目標價由4.58元降至4.32元。

個股分析－建銀國際/中銀國際

名創優品盈利能力承壓

野村發報告指，名創優品（9896）首季盈利未達預期，且2025年全年指引基調減弱，將其美股目標價由23.2美元降至22.5美元。維持「買入」評級。

報告表示，集團上季營業利潤率按年跌4個百分點，主要受利潤率較低的海外直銷（DTC）業務收入貢獻增加，以及中美地區DTC門店利潤率下降影響。

擴張海外市場拖累利潤

野村認為，名創盈利能力面臨更大壓力，將關注其美國市場盈利表現。

另外，滙豐環球研究指，名創首季海外自營店擴張，拖累利潤表現，以及其他虧損增加，將其目標價由54.08元降至49元。維持「買入」評級。

該行預期，海外市場未來將成為名創收入和利潤貢獻者。但擴大海外市場需要進行投資，但股東回報有助緩解盈利不確定性。由於集團20億元回購計劃和50%的派息比率，料該股總收益率約5%。

個股分析－野村/滙豐