

入市信心飆 元朗交投旺



地產透視

二手市場氣氛轉旺，新界多區交投量倍升，其中元朗半月買賣約50宗。地產代理表示，整體入市信心明顯提升，預期成交持續向好。

中原地產營業經理王勤學表示，元朗區本月暫錄45宗二手成交，較上月同期多兩成，其中減價平盤承接加快。該行錄得元朗尚悅1座高層J室交易，單位實用面積403平方呎，兩房間隔，叫價433萬元，經議價後以410萬元沽出，實用呎價10,174元。買家為年輕上車客，心儀單位內櫥企理，區內起居交通方便，加上預期今年會再減息，趁目前樓價仍處於調整期入市。原業主持貨12年，賬面微蝕12.6萬元，單位貶值3%。

王勤學續指，該行錄得Grand YOHO 3座高層B室成交，單位實用面積632平方呎，三房套連儲物房間隔，以946萬元沽出，實用呎價14,968元。原業主持貨7年，賬面蝕353.6萬元，單位貶值27%。該行另錄得同屋苑1座低層A室交易，單位實用面積498平方呎，兩房間隔，議價後獲微減5萬元，以660萬元成交。



■元朗尚悅兩房戶
410萬元沽出。

交，實用呎價13,253元。原業主持貨9年，賬面獲利69萬元，單位升值12%。

利嘉閣地產分區經理莫家進表示，拆息回落下細價樓交投漸轉活躍。該行錄得元朗大興大廈B座低層2室成交，單位實用面積353平方呎，議價後以283萬元沽出，實用呎價8,017元。原業主持貨4年，賬面蝕77萬元，單位貶值21%。該行另錄得好順泰大廈B座高層2室成交，單位實用面積259平方呎，經議價後以246萬元獲承接，實用呎價9,498元。原業主持貨達39年，賬面獲利230萬元，單位大幅升值14倍。

金馬大廈兩房租金回報3.7厘

美聯物業區域經理張國成表

示，該行促成元朗朗屏8號1座中層K室交易，單位實用面積363平方呎，一房間隔，買家心儀屋苑鄰近港鐵，大膽還價52萬元後，以438萬元易手，呎價12,066元。原業主持貨4年，賬面蝕184萬元。該行另錄得元朗漆柏7座高層E室成交，單位實用面積616平方呎，兩房連儲物房間隔，以545萬元沽出，實用呎價8,847元。原業主持貨12年，賬面賺100萬元。

王勤學表示，租賃旺季快將來臨，該行促成元朗金馬大廈高層G室租賃成交，單位實用面積305平方呎，兩房間隔，以月租11,000元租出，實用呎租36.1元，租金創該廈歷史新高。業主於2018年以360萬元購入單位，租金回報3.7厘。

轉按賺回贈不復見



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

過往有不少業主每當按揭罰息期過後便申請轉按賺取新一家銀行的現金回贈，然而，去年銀行曾大幅削減按揭回贈，現時儘管銀行已逐步上調現金回贈，但對於轉按之回贈水平仍主要限於貸款額之0.1%至0.5%偏低水平，對比過往高回贈時期高達貸款額之2%至3%，仍相距甚大，扣除轉按律師費後之餘額不多。加上如上期提及，轉按後之按揭計劃息率可能較遜，導致業主每逢兩年轉按賺回贈的現象未復再現。

至於其他轉按特定需求如轉走發展商按揭/財務貴息貸款、甩走按揭、移除擔保人等，早於去年樓按全面放寬後，這類轉按申請的成功率得以提高。然而，近月拆息下跌對這類轉按申請的誘因未有進一步增加，原因是這類轉按申請的基本需要是銜接至銀行按揭時是否可解決首期差額又或符合還款能力方面問題，儘管H按息跌至低於2%，但銀行是以H按之封頂息率（現主要為3.5%計）計算供款佔入息比率，暫時按息下跌未有降低申請人的入息水平要求。而這類轉按需求的業主大多是近一年至兩三年前購置物業，基於近年樓價下跌，物業估值或已較買入時下跌一成至兩成或以上，轉按便需補回首期差額，令轉按難度增加。

物業套現誘因增加

相對上述轉按需求，最近按息下跌帶動物業套現的誘因有所增加，按息下跌有助直接減少借貸利息支出，套現成本降低，推動一些業主利用磚頭套取流動資金作所需用途；不過，現時物業套現亦受限於近年樓價估值下跌問題，需視乎可套現之水位是否足夠。

傳周大福擬發逾78億CB

市場消息指，周大福(1929)尋求發行78.5億元的2030年到期可轉換債券(CB)。票面利率每年0%至0.5%，每半年支付一次。初始轉換溢價為35%至45%。

周大福截至3月底止全年度業績，純利59.16億元，按年跌9%。派末期息32仙。全年股息52仙。派息率87.8%。

麥格理發表報告指，周大福管理層發出指引，由於金價波動，料毛利率跌80至130個基點，經營溢利率亦降60至100個基點。

該行相信，在黃金需求復甦及效率提升下，周大福2026財年盈利回復增長，預測2026財年及2027財年經調整盈利分別為94億元及104億元，升59%及10.6%。期內，淨收入預測則分別下調1.6%及1.9%，目標價降1.4%至14.1元，評級「跑贏大市」。

內地香港同店銷售改善

另外，美銀證券表示，4月至5月份，周大福內地及香港同店銷售



■周大福獲上調盈利。

分別跌2.7%及增長1.3%，惟較3月改善。估計5月內地同店銷售持平。

該行將周大福2026財年淨利潤預測上調12%至77億元，相當於按年增30%，以反映更好的收入及利潤率指引。目標價由升12%至15.4元，重申「買入」評級。

中金指出，考慮到周大福經營持續好轉，分別上調其2026財年及2027財年每股盈利預測9%及9%，至0.83元及0.91元，對應市盈率15倍及14倍，維持「跑贏行業」評級。

個股分析—麥格理/美銀/中金

寧德時代表現優於同業

里昂發表報告指，該行早前發布中國內地汽車企業報告，預期內地電動車銷量年均複合增長率將於2030年下降至10%左右。不過，寧德時代(3750)即使面對電動車銷量增長放緩，在競爭激烈市場中仍有良好表現，並優於其他同業。

高端市場具增長空間

報告表示，寧德時代定位為高端電池製造商，其產品佔內地高端電動客車市場份額達72%，令公司平均售價及利潤率均優於大

眾市場。目前內地高端電動車市場尚未完全滲透，即使整體市場增長放緩，相信高端電動車市場仍有大量增長空間。

該行指，寧德時代H股上市以來較A股有12%溢價，而比亞迪股份(1211)H股自5月以來則較A股有3%溢價，故該行將寧德時代H股股價預測，由較A股折讓5%，調整為溢價10%，對應將其目標價由385元升至447元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂

聯通雲業務料推動盈利增長

星展發表報告指，中國聯通(0762)去年雲業務、IDC、系統整合、數據服務、數字與智能應用，以及網絡安全的計算與數智應用(CDSA)收入按年增9.6%，佔總服務收入24%。預計該部門繼續成為支持集團未來盈利和股息的關鍵增長驅動力，尤其是雲業務，主要受惠現財年計算能力投資增加28%。

派息率或提升至65%

報告表示，聯通確認去年每股全年股息

0.4元人民幣，同比增20.1%，派息比率升5個百分點至60%。雖然聯通是唯一未承諾派息率的三大內地電訊營運商，但該行預計，公司逐步將派息率提高至明年的65%。

星展上調聯通H股目標價，由11.1元升至12.1元，維持「買入」評級。

另外，摩根士丹利早前將聯通H股目標價由8元上調至9.5元，評級「增持」，以反映其較預期為低的資本支出。

個股分析—星展/大摩