

沙田細價樓連環錄成交



拆息回落帶動入市氣氛，樓市交投持續暢旺，細價樓尤其受買家追捧。地產代理指，沙田區樓價仍處於低位，不少用家眼見單位價錢合理即拍板成交。

中原地产營業經理伍錦基表示，近日市況向好，沙田第一城上月暫錄42宗成交，平均呎價13,075元水平，該行錄得屋苑49座高層F室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，開價455萬元，議價後以425萬元易手，實用呎價14,965元。新買家為上車客，見單位景觀開揚，且有靚裝修，決定購入自住。原業主持貨18年，賬面獲利282萬元，物業期內升值2倍。

伍錦基續指，該屋苑42座中層A室亦錄得成交，實用面積284平方呎，兩房間隔，開價408萬元，放盤兩日即獲用家洽詢，議價後以398萬元承接，實用呎價14,014元。原業主持貨13年，賬面獲利188萬元。另41座高層D室同錄成交，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，以417萬元易手，實用呎價13,717元。新買家

■沙田第一城配套完善，吸引用家追捧。資料圖片



為租客，有感未來供平過租，決定入市做業主。原業主持貨31年，賬面獲利257萬元，物業升值1.6倍。

美聯物業區域經理梁兆堅表示，沙田欣廷軒上月暫錄約8宗成交，其中5座中層F室單位，實用面積414平方呎，兩房間隔，叫價650萬元，議價後以616萬元獲承接，實用呎價14,879元。新買家為外區客，見單位間隔合用，即承接自用。原業主持貨25年，賬面獲利437萬元，物業升值逾2.4倍。

梁兆堅續指，該行促成沙田偉華中心3座中層G室交易，單位實用面積297平方呎，兩房間隔，雙方經議價後以429萬元易手，實用呎價14,444元。原業主持貨29年，賬面獲利217萬元，單位升值1倍。另同

屋苑4座中層A室亦錄成交，單位實用面積358平方呎，兩房間隔，經議價後業主願減價50萬元，以420.8萬元承接，實用呎價11,754元。原業主持貨14年，賬面獲利147萬元，物業升值54%。

新城市廣場三房租金回報6.4厘

中原地产分行經理姚枝榮表示，沙田區租賃近日開始活躍，新城市廣場3期5座紅棉閣低層H室錄得租賃成交，單位實用面積640平方呎，三房間隔，獲26,000元承租，實用呎租40.6元。新租客為同區客，見屋苑配套完善，交通方便，單位少有放盤，把握機會租入自用。業主於1994年以488萬元購入單位，現享高達6.4厘租金回報。

無契樓好過半契樓？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

自今年財案公布細價樓印花稅優惠，400萬或以下物業之置業印花稅降至僅100元，細價樓的交投顯著增加；加上樓價處低位、市況回暖、近月轉租為買及買樓收租的需求上升，進一步推動市場上出現中細價樓尋寶熱。最近筆者在職公司有客戶亦加入這股尋寶熱潮，客戶專門着手向一些低於市值的單位尋寶，她分別看中一個半契樓單位及一個無契樓單位，半契樓單位樓價折讓更大，希望了解按揭申請事宜。

先講半契樓或碎契樓，即是沒有完整樓契的物業，購買半契樓亦並非獲得全部業權，業主一般多於一人，例如是夫婦聯權共有(Joint Tenancy)，又或三人或以上以分權共有(Tenancy in Common)方式持有物業，半契樓一般僅獲兩位業主之其中一人出售單位，又或碎契樓僅獲當中未齊的業主出售單位，故此成交價只能低於市價。基於業權有缺，折讓幅度可達三至四成以上，驟眼看十分着數，但潛在風險卻甚大。由於半契樓的賣方無法提供完整樓契予買方，基於沒有樓契作抵押，銀行不會願意提供按揭貸款，故此買家基本上需有足夠資金全數支付樓價。

那麼轉投財務公司借貸樓款又是否可行？少數財務公司或會承接這類半契樓貸款，但信貸高風險的關係，利息高昂。因此購買半契樓一般為投資人士，主要是心儀其價格吸引，但由於買家只有半份樓契又或碎契如三分一或四分一業權，買家需要找得擁有餘下業權的業主並達成共識，方可出售單位，又或商談出租單位的租金分配；這類投資的不確定性甚高。下期再續。

買半契樓不確定性高

那麼轉投財務公司借貸樓款又是否可行？少數財務公司或會承接這類半契樓貸款，但信貸高風險的關係，利息高昂。因此購買半契樓一般為投資人士，主要是心儀其價格吸引，但由於買家只有半份樓契又或碎契如三分一或四分一業權，買家需要找得擁有餘下業權的業主並達成共識，方可出售單位，又或商談出租單位的租金分配；這類投資的不確定性甚高。下期再續。

小米YU7大訂數量勝預期

小米(1810)上周舉行發布會，推出眾多新品，包含汽車、手機、平板以及智能穿戴設備等領域。其中，首款SUV、小米YU7正式上市，開售1小時大訂突破28.9萬架。YU7標準版售價25.35萬元人民幣、PRO版售價27.99萬元人民幣、MAX版售價32.99萬元人民幣。

中金發表報告指，小米YU7大訂數量超出預期，看好其「規模生態化+技術硬核化+品牌高階化+市場全球化」四大核心策略，隨着「人車家全生態」在使用者層面和底層系統持續打通優化，在手機、汽車、IoT、人工智能(AI)眼鏡、機器人等多個端側硬體領域的重要入口地位或進一步凸顯。

獲中金調高盈測

該行指，考慮到小米YU7大訂高於預期，上調其今明兩年經調整盈利2%、17%，至490.48億元人民幣及663.84億元人民幣。

中金表示，目前小米股價對應今明兩年經調整淨利率28倍和20.4



■小米YU7售價逾25萬人民幣。

倍。維持其「跑贏行業」評級，目標價則上調9.9%至76.9元。

另外，美銀證券指，基於強勁的電動車勢頭，以及穩健的智能手機及物聯網增長，予小米目標價66元。

里昂表示，小米YU7大訂超出預期，隨着價格提高，毛利率應持續上升，憑藉其在AI和自動駕駛技術方面的優勢，將成為內地第二大電動汽車製造商。

該行予其目標價69元，評級「高度確信跑贏大市」。

個股分析—中金/美銀/里昂

百威次季銷售料跌幅收窄

星展發表報告指，中國內地需求持續疲弱，餐飲渠道(如餐廳)表現低迷。百威亞太(1876)維持其精簡渠道庫存，第2季銷售較第1季有所改善，估計集團亞太地區西部市場次季銷量跌幅收窄至6%，平均售價跌幅收窄2%。

該行將百威亞太地區西部全年銷量及平均售價增長預測，分別調整至下跌3%及下跌2%，以反映今年上半年銷售表現疲弱。然而，隨着渠道庫存已達目標水平，有利下半年業務回升。

至於韓國市場，星展預計百威上季銷量錄得中單位數跌幅，主要是期內亞太地區東部出現提前備貨情況。

目標價降至9.4元

該行將百威2025年及2026年盈利預測分別下調12%及17%，反映銷量承壓及渠道轉變對短期平均售價影響。目標價由10.2元下調至9.4元。然而，鑑於渠道庫存水平較低及家庭渠道持續擴張，維持「買入」評級。

個股分析—星展

六福在市場新常態下展現韌性

六福集團(0590)截至3月底止全年度，盈利按年跌39.3%至10.68億元。中銀國際發表報告指，其業績遜該行預期，主要因對沖損失所致。然而，集團下半年營運表現超出預期。除了金價上漲外，選擇內地藝人成毅作為新品牌代言人，以及推出具中國風設計的新產品系列，均有助提升銷售。而集團恢復門店擴張，這些都是積極信號。

報告指，雖然金價波動及黃金對沖或導致六福盈利表現不穩定，但集團在市場新常

態下展現韌性，加上專注海外市場的新三年計劃亦令人鼓舞。將其評級由「持有」升至「買入」，目標價由14.7元升至23.8元。

花旗維持買入評級

另外，花旗指，上調六福2026年和2027財年盈利預測12%和11%。由於盈利及自由現金流預測上升，維持「買入」評級，目標價由17元升至25.4元。

個股分析—中銀國際/花旗