

北角三房戶勁賺逾千萬



地產透視

二手市場交投漸趨活躍，其中港島北角區錄得多宗成交，當中不乏三房大單位。地產代理表示，不少業主賬面獲利甚豐，有長情業主更勁賺逾千萬元。

利嘉閣地產首席聯席董事李家成表示，該行新近促成北角康澤花園A座高層複式單位連車位交易，單位實用面積963平方呎，三房兩廁連士多房間隔，外望開揚景觀。新買家為外籍人士，心儀單位光猛開揚，間隔合用，屬區內罕見，且屋苑毗鄰港鐵站，區內民生配套齊全，經議價後以1,230萬元連車位成交，實用呎價12,773元。原業主持貨38年，賬面大幅獲利1,125萬元，物業升值逾10倍。

美聯物業首席高級營業經理盧浩表示，該行促成北角金殿大廈一低層A室交易，單位實用面積928平方呎，單位叫價880萬元，議價後最終以750萬元易手，折實呎價8,082元，新買家鍾情屋苑毗鄰港鐵站，交通方便。原單位業主早於1959年以約5萬元購入，期內曾有兩次內部業



康澤花園複式戶連車位以1,230萬元沽出。

權轉讓買賣，以目前成交價計算，單位歷經66年升值高達150倍。

城市花園三房呎價低見萬元

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，近月整體樓市一手新盤成交增加，連帶二手交投有所回升，該行錄得北角和富中心16座高層B室成交，單位實用面積842平方呎，三房間隔，向西北面望園景及維港海景，單位叫價1,238萬元，經議價後減價80萬元，以1,158萬元易手，實用呎價13,753元。原業主持貨22年，賬面大幅升值848萬元，升值2.7倍。另同屋苑14座低層A室亦錄成交，單位實用面積1,031平方呎，三房套加工人房間隔，以1,180萬元獲承接，實用呎價11,445元。原業主持貨28

年，賬面獲利500萬元。

中原地產營業董事林龍南表示，區內指標屋苑城市花園呎價持續低位徘徊，吸引買家趁機執平貨，該行最新錄得3座高層D室成交，單位實用面積792平方呎，三房套間隔，向南眺望樓景為主，業主累計減價100萬元後，成功獲買家以800萬元承接，實用呎價低見10,101元。原業主持貨23年，賬面獲利562萬元，物業升值2.4倍。另同屋苑12座中層E室亦錄成交，單位實用面積871平方呎，三房套間隔，向北眺望樓景，單位叫價1,200萬元，議價後業主願大幅減價150萬元，最終以1,050萬元成交，實用呎價12,055元。原業主持貨23年，賬面勁賺760萬元，期間單位升值2.6倍。

無契樓與半契樓分別

上期提及，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。

半契樓買家即使買下部分業權但未全權處置物業，包括居住權及出租物業等。例如單位已由其他業權人居住，新買家基本上難以取得居住權，過往亦有案例指出原居於單位的業主即使只持有一半業權，另一半業權已轉至新買家，居於單位的業主仍可按意願一直擁有居住權。故此，半契樓的買家若果未能和其他業權人達成處置或出租物業的方案，基本上難施計策。

至於客戶亦在考慮的無契樓又或缺契樓，意思是業主已遺失整分或部分樓契，又或賣方在交易過程中不會向買方提供樓契，例如是沒有樓契在手的財務公司因業主拖欠還款而拍賣單位。無契樓的買家雖然未能從賣方取得樓契正本，但由於物業相關契約一般會在土地註冊處登記，業主可委託律師透過宣誓而申請補回核證副本。

部分銀行未接受補契樓

無契樓與半契樓的分別是，如果無契樓的買家是購買物業全部業權，若然取得完整的樓契核證副本，個別銀行仍會接受按揭申請，在評估個案又或律師認定是良好業權後，有機會獲銀行批出按揭，但按揭條件可能較遜。要留意的是，部分銀行仍然未能接受補契物業，尤其若銀行未能確定補回的樓契是否完整，擔心業權有瑕疵；又或即使補回的樓契已齊全，但亦有銀行乾脆認為未能確定業權是否完好而拒絕承按。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

飛鶴銷售疲弱遭降價

花旗發表報告指，中國飛鶴（6186）發布2025年上半年盈利預警，料收入同比跌8%至10%，盈利降37%至47%，低於該行預期。主要是嬰兒配方奶粉（IMF）品牌在需求疲弱下，加上國家推出補貼計劃帶來的意外競爭，導致銷售下降。



飛鶴發布上半年盈警。

該行表示，飛鶴管理層預計，渠道庫存調整將於第3季完成，今年營收可錄低個位數增長，但下半年業務仍面臨挑戰。

被下調盈利預測

花旗指，基於預期飛鶴收入下降、中央補貼減少，以及毛利率和營運利潤率假設較弱的因素，將其2025年至2027年盈利預測下調26%至35%，目標價從7.1元降至5.5元，對應今年預測市盈率14倍。評級由「買

入」降至「中性」。

另外，里昂表示，考慮到飛鶴渠道去庫存情況持續至第3季，加上國家補貼計劃及管理層維持主要產品價格水平，故對其持審慎態度。

里昂下調飛鶴2025年至2027年盈利預測12%至34%，目標價由7.1元調降至6元，評級亦由「高確信跑贏大市」降至「跑贏大市」。不過，該行相信公司對今年派息不少於20億元人民幣的預測，應有助穩定其估值。

瑞銀指，飛鶴發布上半年盈警，初步業績顯著低於市場預期，反映其收入表現低於預期及利潤率壓縮。鑑於盈利未達預期，加上下調股息指引，預計投資者將作出負面反應。

該行予飛鶴「買入」評級，目標價7.4元。

個股分析－花旗/里昂/瑞銀

阿里健康股價短期或受壓

阿里巴巴（9988）上周五（4日）公布，擬發行120億元零息可換股債券（CB），2032年到期，可用於交換阿里健康（0241）股份。

增股份流通量

高盛發表報告指，有關CB換股價6.23元，較阿里健康上周四（3日）收市價溢價37.8%。若全數轉換，相當於19.26億股阿里健康股份，佔已發行股本12%，是次發CB或令阿里健康股價短期波動，但可

增加股份流通量。

高盛指，阿里健康與阿里合作維持不變，仍是集團生態系統推動「AI+醫療」轉型重要一員，維持其「中性」評級，目標價4.1元。

另外，花旗預計，由於潛在對沖活動，阿里健康股價短期或受壓，儘管阿里健康可能回購股份；不過，市場料母公司持股潛在下降對阿里健康不利，惟該行維持予阿里健康「買入/高風險」評級，目標價8.5元。

個股分析－高盛/花旗

快手AI執行策略進展良好

中銀國際發表報告，預計快手（1024）8月下旬公布的第2季業績，營業額同比增11%，經調整淨利潤率14.6%。集團人工智能（AI）執行策略進展良好，尤其是可靈產品，其產品端性能持續迭代，與內生核心廣告和電商業務融合協同，拓展多種外部行業2B客戶，針對2B和2C多樣商業化變現方式及靈活定價機制，以及產品品牌宣傳活動。

該行估計，可靈於2025年貢獻集團總營收0.8%，並透過持續投資，保持全球領

先地位。維持其「持有」評級，目標價由50元升至65元。

可靈加強變現能力

另外，富瑞指出，可靈加強變現能力及有多個競爭優勢，具強勁用戶粘性及其良好產品體驗。可靈AI降低視頻生產成本，數字人解決方案可助廣告客戶及商戶更佳分配資源（在非旺季）。

該行予快手「買入」評級，目標價81元。

個股分析－中銀國際/富瑞