

# 馬鞍山屋苑短炒獲利豐



地產透視  
二手市場氣氛轉旺，部分業主趁機借勢沽貨，其中馬鞍山屋苑頻頻錄得成交個案。地產代理表示，有業主僅持貨3個多月即獲利逾百萬元，料下半年樓市交投持續向好。



馬鞍山迎海兩房戶以88萬元沽出。

美聯物業區域經理陳少鴻表示，樓價回穩，吸引部分短線投資者出動，該行錄得馬鞍山迎海19座低層F室成交，單位實用面積523平方呎，兩房間隔，經議價後以608萬元易手，實用呎價11,625元。新買家為區內客，心儀單位間隔合用，即入市自用。原業主於今年3月底以500萬元購入，持貨僅3個多月，賬面獲利108萬元。

陳少鴻續指，該屋苑22座低層E室亦錄成交，單位實用面積497平方呎，兩房間隔，坐向南面望山景，放盤1個月獲買家洽購，議價後以612萬元沽出，實用呎價12,314元。原業主持貨11年，賬面獲利81萬元。另迎海4期(駿岸)7座高層C室，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，業主開價790萬元，議價後減

價62萬元，以728萬元易手，實用呎價14,191元。原業主持貨8年，賬面虧損169萬元，物業期內貶值近兩成。

世紀21奇豐物業分行經理張翠珊表示，拆息回落下「供平過租」情況蔓延，吸引不少區內租客棄租轉買，該行最新錄得新港城4期L座中層成交，單位實用面積618平方呎，三房間隔，單位叫價790萬元，新買家為區內租客，考慮到租金與供樓價錢相若，決定入市做業主，議價70萬元後以720萬元承接，實用呎價11,650元。原業主持貨4年，賬面虧損225萬元。該行另錄同屋苑R座中層07室交易，實用面積337平方呎，兩房間隔，獲買家470萬元承接，實用呎價13,947元。原業主持貨11年，賬面獲利112萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，該行錄得馬鞍山雅景臺1座高層C室成交，單位實用面積656平方呎，三房套連儲物室間隔，開價680萬元，議價後以660萬元沽出，實用呎價10,061元。原業主持貨29年，賬面獲利437萬元，物業升值2倍。

## 蒼晴開放式獲預繳一年租

胡耀祖續指，踏入租賃旺季，不少內地生加快租樓步伐，該行錄得馬鞍山蒼晴1座中層A03室租賃成交，單位實用面積225平方呎，開放式間隔，以12,000元租出，實用呎租53.3元。新租客認為單位價錢合理，即預繳一年租金。業主2021年以418萬元購入單位，享3.4厘租金回報。

## 高齡照獲批30年按揭



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及樓齡影響按揭年期，對於年齡高於50歲的人士，又有沒有方法獲批足30年還款期？以一個案為例，陳先生60歲，剛買入一個新盤單位並向銀行申請7成按揭，但銀行一般僅接納陳先生申請15年還款期，陳先生向筆者公司之按揭顧問求助，仔細了解陳生情況後，即使有銀行可將其按揭年期延至20年，按照陳生之入息水平仍未可通過審批要求；故此建議陳生可考慮加入較年輕之擔保人以助拉長按揭年期又或增加整體入息水平；最終陳生成功如願選用30年還款期獲批7成按揭。

## 增加較年輕擔保人

超過50歲又或較高齡人士若希望延長還款期至30年，方法是增加一位較年輕的擔保人，但當中要留意的是，除了業主及年輕擔保人的入息水平需符合供款佔入息比率要求，年輕的一位每月入息最少能足夠供樓，銀行才會以年輕那位的年齡計算按揭年期。亦有個別銀行要求年輕那位屬於主要入息者，入息佔比較大，才可以以年輕那位年齡計算按揭年期。要留意的是，銀行之間的審批準則及尺度不盡相同，以上所述並非所有銀行均可採納之方式。

另外，市場偶有出現的情況也需留意，現今不少父母替子女支付買樓首期，甚至代為供樓，礙於年輕子女入息不高，父母或希望作為按揭擔保人。雖然業主是年輕子女，但在計算供款佔入息比率時，若然父母入息佔比明顯較大，父母才是主要入息者，而子女入息甚或未夠供樓，父母的年齡便會納入計算按揭年期，若年齡較大影響縮短按揭年期。這情況下置業人士應先仔細作預算，選擇樓價量力而為，供樓金額不宜高於子女入息。

## 京東健康下行風險有限

高盛發表報告指，京東健康(6618)迅速在一線城市(如廣州、北京)建設前置倉。今年上半年在全國建立40個至50個倉庫，目標年底達200個，以配合升級即時配送計劃。

該行認為，即使市場競爭激烈，但藥品藥物類目較難透過促銷推動銷量，且用戶更為重質量與品類。進入下半年，京東健康線下業務持續擴張，在加強投資和促銷力度下，將推動其線上到線下(O2O)業務增長，惟目前O2O業務在商品交易總額(GMV)所佔比例很小。

## 獲大行升目標價

高盛預計，京東健康第2季銷售額同比增18%、營運利潤增5%，雖然逐步增加投資，但料下行風險有限。維持其「買入」評級，目標價由42.5元上調至45.8元，對應2026年27倍市盈率。

另外，摩根士丹利預測，京東健康次季收入按年升19.7%，其中藥物銷售料增20%至30%。淨利潤及經常性業務利潤預測維持6.89億元及



京東健康續擴張線下業務。

11.84億元人民幣。

大摩上調對公司今年至2027年收入預測2.4%，料分別同比增18%、14%及12%，經調整淨利潤預測上調1%至3%。目標價由45元升至46元，維持「與大市同步」評級。

野村預計，京東健康母公司京東集團(9618)上季積極投資食品配送和快速配送，或為京東健康帶來額外收益，將其目標價由49元升至52元，維持「買入」評級。

美銀證券表示，基於現金流折現法，該行將京東健康目標價由43元升至50元，重申「買入」評級。

個股分析—高盛/大摩/野村/美銀

## 六福可望受惠行業情緒改善

高盛發表報告指，六福集團(0590)截至6月底至首財季，於中國內地、香港和澳門同店銷售分別按年升19%及3%，實現按季改善，得益於比較基數較低。此外，整體同店銷售增長5%，主要受惠固定價格黃金產品增長73%推動。

該行表示，六福店舖關閉數量超出預期。期內，內地淨關店128家，關店步伐較該行預測的2026財年上半年48家為多，而港澳及海外市場則淨開3家店舖。

高盛將六福2026年及2027財年淨利

潤預測分別下調6%和1%，以反映港澳同店銷售增長復甦較慢。此外，收購金至尊後亦帶來成本壓力上升。

## 目標價升至23元

高盛將六福12個月目標價上調至23元，市盈率由7倍上調至9倍，與其歷史平均值一致，以反映黃金珠寶行業市場情緒改善。考慮到六福未來數季可能繼續關店，維持其「中性」評級。

個股分析—高盛

## 建滔積層板股價料短期承壓

建滔積層板(1888)日前宣布，控股股東建滔集團(0148)配售最多7,850萬股建滔積層板股份，配售價每股10元，涉套現7.85億元。交易完成後，建滔集團於建滔積層板持股將由73.76%下降至71.25%。

## 未能得益AI迅速發展

花旗發表報告指，有關每股配售價10元，較前收市價折讓7.75%，預計上述交易將短期對建滔積層板股價構成壓力。

該行表示，近期已將投資偏好轉向生益電子(688183.SH)，並把建滔積層板列為最低優先。預計人工智能(AI)相關基礎設施板塊表現出色，其次是汽車行業。其他如通訊設備、家電、智能手機、工業自動化等板塊可能面臨溫和下降至輕微增長。

該行預期建滔積層板今年上半年業績溫和增長，主要是基數較高，且幾乎沒有AI業務，維持其「買入」評級，目標價14元。

個股分析—花旗