

換樓客出擊 大單位受捧



樓市
成交持續
回升，業
主放盤意
慾同步增
加。地產代理表示，三房以
上大單位放盤量近期表現活
躍，業主願意減價，吸引換
樓客入市覓筍盤。

世紀 21 奇豐經理黃宗信表示，該行新近錄得馬鞍山天宇海 1A 座低層 A 室交易，實用面積 947 平方呎，四房間隔，坐向西面望海景，放盤一個月，原叫價 1,000 萬元，獲買家洽購，最後減 30 萬元，終以 970 萬元成交，實用呎價 10,243 元。原業主於 2025 年 5 月購入上址，當時作價 880 萬元，持貨至今易手，賬面獲利 90 萬元，單位期內升值 10%。

此外，世紀 21 奇豐經理趙詠欣表示，馬鞍山迎海 25 座中層 A 室交易近日獲承接，單位實用面積 1,390 平方呎，四房連雙套房及工人套房間隔，單位放盤九個月，原叫價 2,280 萬元，原業主減 180 萬元後，以 2,100 萬元連車位成交，實用面積呎價 15,108 元。原業主於 2018 年 1 月以 2,514 萬元購入上



■天宇海四房海景戶短炒賺 90 萬元。

址，持貨 7 年賬面蝕 414 萬元。

海典居三房戶升值 93%

世紀 21 奇豐經理蔡蓓表示，該行近期促成馬鞍山海典居 3 座低層 D 室交易，實用面積 1,037 平方呎，三房間隔，坐向西北，望海景，單位原叫價 1,400 萬元，放盤兩個月，調整售價至 1,316.8 萬元成交，實用呎價 12,698 元。原業主於 2007 年 3 月購入上址，當時作價 682 萬元，持貨 18 年至今沽售，賬面獲利 634.8 萬元，單位期內升值 93%。

另一方面，世紀 21Q 動力董事招潔冰表示，剛促成小西灣藍灣半

島 5 座高層 A 單位，單位為 3 房連套房及工人房設計，眺望山海雙景，實用面積 728 平方呎，以 1,130 萬元成交，實用面積呎價 15,522 元。原業主上月初以 1,298 萬元放盤，不足一個月便獲買家承接，原業主減價 168 萬元，減幅達 13%。

買家為外區客，心儀單位全屋廳房均為實用方正開闊，正東坐向陽光充沛，同時擁有山海景色，又是罕有高層單位，故一睇決定購入作為安樂窩。單位原業主早於 2007 年 3 月以 550 萬元購入，持貨 18 年期間賬面大升 580 萬元，升值超過 1 倍。

網易遊戲收入料回復正軌

網易(9999)第 2 季經調整淨利潤按年增 21.9% 至 95.32 億元(人民幣，下同)；收入 278.92 億元，增 9.4%，略遜預期。滙豐環球研究發表報告指，雖然網易上季淨利潤低於市場預期 2%，主要由於遊戲營銷支出增加所致。隨着在 7 月至 8 月內容更新期間，旗下多款關鍵遊戲取得排行榜領先地位，預計遊戲業務在第 3 季將回復正軌。

被削盈利預測

滙豐下調網易 2025 年至 2027 年盈利預測 1% 至 3%，受累更高的推廣成本和較低的利息收入。目標價由 246 港元降至 245 港元，維持其「買入」評級，以反映網遊強勁表現、手遊復甦及明年兩款重磅遊戲應能持續支持穩健盈利增長。

另外，野村認為，網易上季收入未達預期，主要反映市場在其首季度表現強勁後，對次季預測過於樂觀，以及公司長期以來未有向市場提供指引。由於集團擁有強大遊戲組合，料其線上遊戲業務展望保持穩健，將其



■網易遊戲流水料可改善。

目標價由 242 港元升至 249 港元，維持「買入」評級。

大和指出，考慮到網易旗下多款遊戲於 7 月至 8 月表現強勁，加上新遊戲即將推出，估計第 3 季遊戲流水將改善。由於去年下半年基數較低，預測其第 3 季遊戲收入增長 16.5%，將其目標價由 235 港元上調至 260 港元，維持其「買入」評級。

高盛表示，網易季績符預期，毛利率破紀錄料可抵消銷售及市場推廣開支增加。予其「買入」評級，目標價 225 港元。

個股分析－滙豐/野村/大和/高盛

供樓租樓兩面睇

上期提及近月供平過租轉為廣泛及明顯，市場轉買為租及買樓收租需求續升。對於抉擇供樓或租樓的用家，需留意供樓與租樓從來不是單單比較每月供款和租金，而是需作全盤考慮，包括首期及開支比較及預算、自身財務狀況、長短線換樓計劃、流動資金對比資產價值的分布等。

買樓擁有自己的安樂窩一直是不少人的目標，入市後單位可作居住用途，亦附有投資價值，當樓價向上，業主可坐享財富升值，或在踏上置業階梯後，透過物業升值及日後收入增加，在轉售單位後獲得更充裕首期升級更理想單位。不過，要注意買樓入市費用不輕，除了首期，當中涉及律師費、代理佣金(二手物業)、裝修費用等；供樓以外也有管理費、季度差餉及地租等費用。業主同時要承擔樓價一旦下跌風險，需考慮自身持貨能力並有承受樓價波幅的準備；供樓方面，業主需承受按息利率因應市場出現波動上落的風險。

租樓可保留流動資金

至於租樓的好處是所需資金要求較低，入場成本少，無需籌措首期、置業印花稅及律師費等開支，只需預備按金及支付每月租金，租金一般已包括管理費、差餉、地租。換言之，租客可保留更充裕流動資金實現其他計劃，亦無需承擔樓價下跌風險，租約期滿可因應需要(例如工作或子女上學地點變動)選擇搬遷。

租住單位雖然彈性較大，但沒有長遠定居保證，業主或年年加租，或基於自用或其他原因於完約後收回單位。租客不能按自己喜歡的風格隨意裝修單位，而不少人不喜歡租樓的原因是，租金純屬支出，不能如買樓般可累積資產財富。租客租樓十年廿年就只是淨付租金，但業主供樓猶如儲蓄，供滿層樓擁有全部業權，可將單位留給後人。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

信置財務狀況強勁

星展發表報告指，信和置業(0083)支持持續派息及進行土地收購。

NAV 折讓 51%

星展指出，信置現價較該行預測每股資產淨值(NAV)折讓 51%，若扣除淨現金後折讓達 68%。基於強勁財務狀況及多項催化劑，維持其「買入」評級，目標價由 9.78 元上調至 10.56 元。

該屯門地皮可興建兩幢 28 層(另設兩層地庫)住宅樓宇連公共交通總站等，提供約 525 伙。

個股分析－星展

京東物流全年增長可望達標

瑞銀發表報告指，京東物流(2618)管理層對全年增長達標具有信心，總收入及非國際財務報告準則淨利潤料分別達雙位數和中個位數增長。

業務前景樂觀

該行表示，管理層考慮到新開設的食品配送服務的潛在貢獻，估計全年收入增長或超越市場預期。

由於京東物流對業務前景樂觀，瑞銀預計公司今年收入增長 16%；非國際財務

報告準則淨利潤則升 6.5%。將其目標價由 17.4 元調升至 18 元，維持「買入」評級。

另外，野村指出，京東物流第 3 季收入指引增長 20%，高於市場預期的 15.6%，並對第 4 季淨利潤的增長恢復持樂觀態度，部分原因是基數正常化；該行維持其全年淨利潤增長預測不變，預計 2025 財年實現 5% 增長。

野村維持京東物流「買入」評級，目標價 15.3 元，對應 2025 年預測市盈率 12 倍。

個股分析－瑞銀/野村