

換樓客出擊 大單位受捧



地產透視

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，吸引換樓客入市覓筭盤。

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



■天云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則，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。

供樓租樓兩面睇



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

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。

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。



■網易遊戲流水料可改善。

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

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

信置財務狀況強勁

星展發表報告指，信和置業(0083)以10.89億元投得屯門海珠路住宅地皮，為集團2023年12月以來首次補充土地儲備。該地皮毗鄰興建中的屯門南延線未來車站，具有交通優勢，亦見到集團近期加快推售日出康城11期凱柏峰及元朗柏瓏等新盤，至於油塘通風樓項目、柏瓏三期及土瓜灣榮光街/崇安街等項目尚待推出。

該行表示，截至2024年底，信置淨現金達459億元，反映集團財務穩健，足以

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