

# 買家趕入市 單位極速沽



地產透視

憧憬美國聯儲局本月中將會減息，買家加快入市。地產代理表示，近期不少業主放盤不久隨即獲買家承接。例如元朗朗屏8號一個一房戶，單位極速沽出，由放盤至成交僅10小時。



■元朗朗屏8號一房戶業主放盤僅10小時，就與買家達成交易。  
資料圖片

不少有意入市準買家，憧憬美聯儲局本月18日議息後將會啟動減息，於是持續密切留意放盤，往往可極速承接。美聯物業元朗朗屏分行助理區域經理張國成表示，最新該行促成朗屏8號5座低層E室交易，單位實用面積372平方呎，一房間隔。單位由放盤至沽出僅10小時，原叫價458萬元，買家為同區上車客，鍾情鐵路盤，聞放盤即趕至，小議8萬元後以450萬元承接，實用呎價12,097元。原業主持貨9年多，賬面獲利16.6萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，該行剛促成富來花園A座中層7室交易，單位實用面積360平方呎，兩房間隔，開價380萬元，減價9萬元，以371萬元沽

出，實用呎價10,306元。買家為上車客，見最近樓市明顯回暖，加上預計聯儲局本月中快將會啟動減息，入市信心增加，遂加快步伐入市上車。原業主持貨10年，單位升值47萬元或14.5%。

中原地產荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，近月樓市交投顯著回暖，樓價有止跌回升跡象，加上美國議息在即，減息高唱入雲，買家擔心遲買會貴，紛紛加快出動尋寶入市。分行新近促成環宇海灣2座高層D室交易，單位實用面積487平方呎，兩房間隔。單位近日有荃灣上車客一睇即中，見最近樓市明顯回暖，怕遲買會貴。單位最新叫價750萬元，見買家誠意十足，議價2日，最終減價10萬元，以740萬元成交，實用

呎價15,195元。原業主持貨11年，賬面獲利190萬元，升值35%。

## 峻弦減價百萬獲承接

美聯物業東九龍彩虹分行營業經理李志雄表示，該行新近促成牛池灣峻弦6座頂層單位交易，單位實用面積1,416平方呎，三房套連儲物室及工人套房設計，附連821平方呎特大天台，買家以1,880萬元連一個車位承接，實用呎價為13,277元。買家心儀單位間隔實用、布局合理，加上空間寬敞，採光理想。原業主透過公司持有物業，願意擴大議價空間，最終以1,880萬元連車位易手，較原開價1,980萬元累減100萬元。原業主持貨14年賬賺273萬元或17%。

## 全新低息定按早享減息



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

正值拆息回升，H按息重返封頂息率水平之際，最近有大型銀行再次推出全新低息定按，亮點是定息率低於目前市場H按息。有關計劃之首三年或首五年定息2.73%，低於現時一般H按息3.5%，幅度達0.77厘，月供減少近一成。除了可預先享有減息效果，定按讓借款人在定息期內免受息率波動影響，維持供樓金額不變，有利制定置業預算。銀行進一步優化是次定按計劃，除了客戶照可享有現金回贈，定息期後之按息與現有H按封頂息水平一致(P-1.75%；P=5.25%)外，並跟隨市場H按提供短至兩年較具彈性之罰息期。

選用定息按揭是否着數？按揭用家可能會認為，這視乎往後3年或5年平均市場按息是否高於2.73%。每個按揭計劃亦有其優點又或需注意之處。在息率方面，儘管年內減息在即，但預期P減幅僅尚餘0.25厘便完成減P周期，H按封頂息屆時將由現時3.5%降至3.25%，是次推出之定息率2.73%仍低於上述水平。當然，美息若逐步下跌，亦有利拆息回落，按照年內H按封頂息或降至3.25%計，1個月拆息需跌至低於1.95%，H按息方可跌穿封頂息率而再進一步下降。而以是次最新定按計劃(定息2.73%)及市場H按(H+1.3%)對比，若1個月拆息並未跌至低於1.43%，是次定息率2.73%仍會低於市場一般H按息水平。

## 未提供按揭存款相連戶口

較要注意的是，目前定按計劃未提供按揭存款相連戶口，與一般H按不同，借款人不獲提供一個與按息一樣的高存息戶口，故此定按少了以存息抵消按息的工具。是次大型銀行進一步優化全新定按產品，為置業人士增添更多元化低息按揭優惠，有利早享減息及管理供款預算，反映銀行對市場及按揭用家的正面支持。

## 阿里業務能見度提升

阿里巴巴(9988)截至6月底止第1季度業績，收入2,476.52億元(人民幣，下同)，按年增2%。經調整收入則增10%。期內，純利升78%至431.16億元，經調整純利跌18%至335.1億元。

滙豐環球研究發表報告指，阿里旗下即時零售訂單的市佔率領先行業。隨着規模擴大，料即時零售單位經濟效益將於10月起改善。

### 被大行升目標價

該行將阿里2027年至2028財年盈利預測上調3%至6%。同時，由於即時零售將利好內地零售商業收入(CMR)，將其2026財年CMR增長預測由7%升至9%；並對其人工智能(AI)與CMR前景更為樂觀。

滙豐將其目標價由146港元調高至156港元，維持「買入」評級。

另外，摩根士丹利亦上調阿里美股目標價至165美元，以每份預託證券相當於8股港股計，最新目標價折合約160.7港元。評級「與大市同步」。



■大行看好阿里雲端業務。 新華社

大摩表示，受惠強勁需求，料未來數季阿里雲加速增長，利潤率可維持高水平，雖面對高基數，但客戶管理收入持續增長，相信行銷工具滲透率續升，與閃購業務進一步刺激廣告支出與流量，支持客戶管理收入增長。

富瑞指，阿里管理層強調，由於與快閃商務的協同效應，優化用戶結構、訂單組合調整及履約效率提升已見成效。雲端業務方面，隨着AI應用普及，預期公司將迎接下一階段成長。維持「買入」評級。美股目標價150美元。

個股分析—滙豐/大摩/富瑞

## 港交所獲上調盈測

摩根士丹利發表報告指，因應年初至今港股日均成交(ADV)已升至2,450億元水平，故將全年日均成交預測上調至2,300億元，但維持2026年及2027年預測為2,400億元及2,650億元不變。

該行將港交所2025年至2027年淨投資收入預測，分別上調10%、5.8%及6.1%，主要反映第2季收入高於預期、保證基金規模增加，以及近期本港銀行同業拆息(HIBOR)有所反彈；另將其2025年至2027年營運支出略為下調0.6%，相信

可推動公司更高的EBITDA利潤率。

### 升價至508元

此外，大摩略為下調期貨ADV預測，但上調股票期權ADV預測，以對應第2季市場趨勢。

基於上述情況，大摩將港交所2025年至2027年每股盈利預測上調3.8%、1.1%與1.1%，至增長25%、5.3%及10.4%，維持對其「增持」評級；目標價從500元升至508元。

個股分析—大摩

## 新奧能源營運表現偏弱

星展發表報告指，新奧能源(2688)上半年盈潤增長遜預期。而在當前具挑戰的經濟環境下，將其工業工程及智能家居業務的營業額增長預測，分別下調11個及10個百分點，同時將2025年及2026年國內利潤預測下調4%和8%。

### 增長前景放緩

該行表示，考慮到新奧能源整體業務增長前景放緩，維持其「持有」評級，目標價由68元下調至64.5元。

另外，交銀國際預期新奧能源2025全年零售氣量按年升2.2%（下半年增2.5%），零售氣分部毛利率10%。新增居民接駁量按年降8%至149萬戶，下跌勢頭進一步放緩，另料泛能業務售能按年增4%。

該行下調其今明兩年盈利預測0.1%及1.8%。由於營運表現偏弱，將其預測市盈率由11倍降至10倍，目標價由74.6元降至73.66元，維持「買入」評級。

個股分析—星展/交銀國際