

# 憧憬減息刺激 租轉買飆升



地產代理表示，憧憬下周美國聯儲局減息啟動，為樓市帶來正面影響，加上預期樓價勢將向上，部分租樓多年租客急「轉軌」買樓個案上升。

美聯物業粉嶺雲向逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，該行剛促成租樓多年租客「轉軌」租轉買交易，單位為粉嶺蕙逸1座低層C室，實用面積為467平方呎，屬兩房間隔。單位早前以500萬元放售，買家為區內租樓多年家庭客，認為樓市已由低位反彈不少，現時屬入市良機，亦睇好未來樓市走勢，故議價後以465萬元承接，實用呎價約9,957元。原業主持貨9年多，轉手賬面蝕115萬元。

美聯物業沙田豪宅新九肚山分行高級營業經理張銘新表示，該行最新促成白石角逸瓏灣8第2座中層A室交易，單位實用面積為1,008平方呎，四房間隔。買家為區內租客，原於區內搵找租盤，惟有見租金高企，且選擇不多，故最終決定「租轉買」，以1,368萬元



■粉嶺蕙逸兩房戶獲租樓多年租客以465萬承接。

承接單位，實用呎價13,571元。原業主持貨4年，賬面損手逾310萬元。

中原地產北角半山柏景台第二分行高級分區營業經理潘煒表示，分行促成北角半山豐林閣2座低層C室交易，單位實用面積728平方呎，兩房間隔。單位近日以910萬元連車位成交，實用呎價12,500元。新買家為同區租客，心儀單位環境舒適清幽，見樓價合理遂決定轉租為買，入市自用。原業主持貨41年，是次轉手賬面獲利861萬元，單位升值約17.6倍。

美聯物業太古城道分行營業經理湯偉明表示，該行剛促成太古城景天閣一個中層A室交易，單位實用面積592平方呎，兩房間隔，獲租轉買的用家鍾情，並斥946.5萬元入市，折合實用呎價15,988元。

由於樓價合理，加上租金持續上升及樓市氣氛向好，推動租客用家加快入市置業步伐，承接單位作自住之用。原業主是次轉手賬面獲利404.5萬元或75%。

## 太古城三房減85萬沽

中原地產太古城東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，該行剛促成夏宮閣高層D室交易，單位實用面積702平方呎，三房間隔，連雅緻裝修，業主上月底以1,080萬元放盤，幾經商討後，最終以995萬元成交，累減85萬元，實用呎價14,174元。新買家為外區用家，區內有新盤即將開售，帶動同區交投氣氛，另憧憬美國下周中減息，因此決定租轉買，購入太古城三房戶。原業主持貨28年，是次沽出賬面獲利377萬元或約61%。

## 凶宅可造按揭嗎？(上)



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

凶宅在法律上其實並無定義，亦沒有官方統一紀錄，凶宅基本上是一個約定俗成的說法，一般指單位內曾發生不愉快或非自然的命案，例如是兇殺/謀殺案；自殺案如跳樓、燒炭或上吊等；意外死亡事故如失足或煤氣爆炸致死等。若單位內發生的是屬於自然死亡事件如百年歸老，則一般不會列作凶宅；然而亦有例外，例如單位內有人病逝卻多日未被發現，引致單位發臭及被報道事件，這類個案亦有機會被認定為凶宅。由於中國習俗對不幸命案心生忌諱，較普遍不願意購買凶宅作居所，業主脫手凶宅單位較困難的情況下，導致凶宅較多以低於市值的折讓價出售。

那麼，凶宅可造按揭嗎？按揭以物業抵押及作為償還貸款的擔保，故此銀行需評估按揭物業的估值及在市場的轉售能力；基於轉讓凶宅的難度往往較大，亦較大機會需以折讓價出售單位，銀行一般需視乎凶宅單位的估值低於市價的幅度，以及凶宅事故或命案的嚴重性、令人心生恐怖的程度，即所謂凶宅有多「兇」的程度。再者的是，有關命案中死者是否多於一人、單位在市場有否出現較大回響、命案發生至今之時間長短、及單位是否曾成功轉手或租出等，均會影響銀行決定是否承接按揭申請。

### 廣泛報道凶宅拒批按揭

對於市場出現較大回響及被廣泛報道的兇殺案單位，市場上絕大部分銀行不會接納按揭申請，例如是一宗轟動全港的血腥兇殺案，事故令人心生恐懼，銀行除了拒絕批出該單位之按揭，同層所有單位亦可能會受影響，亦有銀行連帶上層及下層之全層或部分單位亦拒批按揭。然而，如果是意外致死、燒炭或因病厭世自殺案件，不吉利程度相對上較低，銀行接受程度較高，一般亦不會牽連相鄰單位。

## 京東物流具良好切入點

美銀證券發表報告指，內地快遞公司第2季業績好壞參半。當中，受價格競爭激烈影響，中通快遞(2057)核心利潤同比跌近三成。然而，京東物流(2618)及順豐控股(6936)核心利潤則溫和增長3%至5%。

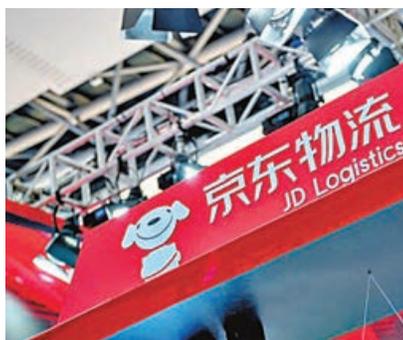
至於極兔速遞(1519)保持穩健的包裹量，其亮點包括上季東南亞快遞業務包裹量按年大增66%。另外，順豐同城(9699)上半年收入亦增49%。

### 「反內卷」奏效

該行表示，內地快遞行業價格逐步上調，反映「反內卷」奏效，但相關板塊短期缺乏正面催化劑。由於快遞行業第3季已重設，故目前順豐控股及京東物流均具備特別良好的切入點，同予「買入」評級。維持京東物流目標價16元。順豐控股A股目標價由58元降至51元人民幣。

此外，該行維持極兔「買入」評級，目標價11.5元。中通快遞美股目標價由22美元降至20美元，評級「中性」。

另一方面，摩根士丹利表示，考



■京東物流配送業務大致收支平衡。

慮到上調京東物流下半年食品配送業務的收入和成本預測，故輕微調整其每股盈利預測，2025年下調少於1%，2026年上調1%，2027年上調3%。

至於對京東物流利潤預測基本維持不變，料食品配送業務短期內大致收支平衡。大摩上調其目標價4%，由12.5元升至13元，相當於預測2025年市盈率10倍，低於國內同業平均的17倍，主要反映京東物流缺乏股東回報計劃及純利增長放緩。評級「與大市同步」。 行業分析—美銀/大摩

## 中集有望實現穩健增長

中金發表報告指，再次覆蓋中集集團(2039)，考慮到航運安全、深海石油結構性增產等背景，集團相關物流和能源裝備業務全球市場競爭力領先，有望實現穩健增長，由於公司屬較為稀缺的跨業務板塊，是具備綜合解決方案能力的投資標的。

該行表示，中集在冷藏貨櫃領域，市佔率保持在50%以上、為全球第一，憑藉規模、成本及客戶等綜合優勢，在行業周期底部得到鞏固和提升，待周期上行時將

優先受益。

中金指，市場雖擔心去年貨櫃業務基數較高，惟集團旗下集裝箱業務長期受益「再全球化」與更新替換需求，市佔率穩升；海工業務去年扭虧後，有望持續貢獻利潤增長。今明兩年每股盈利分別為0.58元及0.73元人民幣，2024年至2026年年均複合成長率15%。

該行予中集「跑贏行業」評級，目標價11元，對應預測2025年市賬率1倍。

個股分析—中金

## 海螺創業股息有上行空間

海螺創業(0586)上半年盈利12.86億元人民幣，按年增9.3% 收入30.86億元人民幣，降1.6%。中期息10港仙。

花旗發表報告指，海螺創業計劃在未來兩至三年，透過提升垃圾發電效率、擴大蒸汽銷售規模、提高處置費用、增加飛灰回收價值，以及降低成本等措施，估價每年利潤可提升10億元人民幣。

### 獲升目標價

該行認為，公司經營現金流復甦受惠

國家補貼資金收回及資本支出負擔減輕。隨着現金流改善及債務壓力下降，股息率具上行空間。將其目標價由10元上調至15元，維持「買入」評級。

另外，華泰證券指，看好海螺創業持續減少資本開支、提升分紅水平，同時提升營運性收入佔比，預期在「反內卷」大環境下，集團水泥投資收益可望穩步增加，維持其「買入」評級，目標價升16.6%至12.12元。評級維持「買入」。

個股分析—花旗/華泰