

供樓成本降 買家即入市



港銀
跟隨美國
減息，年
內亦有望
進一步減

息，置業人士供樓成本下降，入市決定加快。地產代理表示，減息周期有望重啟有利後市，二手成交料持續上升。

中原地產屯門龍門第一分行高級資深分區營業經理梁健文表示，屯門雙寓於上周施政報告後即錄得一宗成交，單位為高層SA室，實用面積527平方呎，兩房間隔，叫價750萬元，減價37萬元，以713萬元成交，實用呎價13,529元。買家為同區上車客，心儀單位裝修企理，高層開揚，即拍板購入上述單位自住。原業主持貨約9年，賬面獲利36.71萬元，單位升值5.4%。

中原地產荃灣西區第二分行B組高級分區營業經理林恩信表示，荃灣朗逸峯於上周美聯儲局減息後不久即錄得一宗成交，單位為6座高層C室，實用面積924平方呎，三房套房連儲物房間隔。叫價950萬元，減價42萬元，以908萬元成交，實用呎價9,827元。買家為換樓客，心儀單位裝修企理，高層開揚，睇樓約



■太古城東山閣三房戶獲家庭用戶以1,180萬承接。

一星期，眼見美國及香港相繼宣布減息，入市信心增強，即加快決定，拍板購入上述心儀單位作新居。原業主持貨8年，賬面蝕讓120萬元，單位期內貶值11.7%。

美聯物業太古城金星閣分行高級分區營業經理陳彪表示，該行於上周施政報告公布後促成太古城三房戶成交，家庭客看好後市，故斥1,180萬元購入一個797平方呎單位，成交單位為太古城東山閣中層C室單位，實用面積797平方呎，三房套間隔，獲家庭客以1,180萬元入市自用，實用呎價為14,806元。原業主是次轉手賬面大幅獲利695萬元，升值143%。

陳彪續稱，該行另促成太古城衛星閣中層A室交易，單位實用面積701平方呎，三房間隔，以980萬元

成交，呎價為13,980元，並獲用家承接。原業主於2021年4月以1,500萬元購入該單位，是次轉手賬面蝕520萬元，貶值35%。

太古城綠楊閣三房升值23%

中原地產太古城齊宮閣分行高級資深區域營業經理王秀芬表示，太古城本月暫錄18宗買賣成交，其中分行促成單位為綠楊閣中層G室，實用面積1,015平方呎，三房間隔，望園景及開揚海景，叫價1,890萬元，放盤不足半個月，最終以1,820萬元成交，實用呎價17,931元。新買家為用家，見減息後入市成本下降，即把握時機，購入單位自用。原業主持貨13年，是次沽出賬面獲利340萬元，單位升值23%。

銀行其實提早減息



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

美國於9月份公布重啟減息，下調聯邦基金利率0.25厘至介乎4%至4.25厘，同日本港銀行公布下調最優惠利率(P)0.125厘，市場有人指出「香港減息減唔足」，事實是否如此？原因為何？基於本港對上一次加息周期港P加幅明顯少於美息，美息加逾5厘，港P僅加0.875厘，故此是次減息周期港P減幅亦會少於美息；簡單來說即是P加息時加不多，減息時亦減不多。

去年美國於9月至12月期間共三次減息，期間反映銀行資金成本水平的拆息持續高於市場按息，原則上銀行未有即時需要減P，然而去年銀行跟隨美國共三次減P累達0.625厘，可謂提早進行減息周期。去年11月份銀行決定減P期間，1個月拆息處於逾4厘水平，而當時減息後之市場實際按息為3.625厘，雖則不同銀行的自身資金成本有別，但在市場水平來說等同麵粉貴過麵包。去年銀行提速減P是優於市場預期，供樓人士可謂提早享減息減輕供樓負擔。

銀行減P周期已完成

正如上述，港P在對上一次加息周期加幅只有0.875厘，去年減P已達0.625厘，今年可減P的幅度大致上餘下0.25厘；為何這樣說呢？銀行減息不止是P，而是存貨息率，若今年減P共達0.25厘，屆時銀行基本活期存息亦將降至近零水平，存息已減無可減，故此銀行的減P周期應已完成。是次美國減息後本港銀行亦決定減P 0.125厘，市場按息及H按封頂息由3.5厘減至3.375厘，預料年內美國續減息而年底前本港銀行或進一步減P 0.125厘，完成上述減P周期，屆時市場按息將進一步降至3.25厘。

蔚來利潤逐步改善

蔚來(9866)日前發布第三代ES8及ET9 Horizon特別版旗艦車型，當中，ES8新車型售價40.68萬元至44.68萬元人民幣，較上一代ES8減價超過9萬元。

摩根士丹利發表報告指，雖然市場預期ES8訂單轉化表現不錯，但部分投資者對蔚來執行能力持觀望態度。然而，該行估計今次或可改變市場對其看法，料為目標2026年銷量增長25%至30%提供支撐。預計公司銷量實現穩定增長，並預期淨利潤逐步改善，至2028年實現盈虧平衡。

獲上調銷量預測

大摩表示，通過渠道了解，蔚來新車型訂單量有望逾4.5萬輛，維持其「增持」評級，美股目標價6.5美元，H股目標價50.7元。

另外，美銀證券指，考慮到最新訂單情況，將蔚來2025年至2027年銷量預測分別上調1%、2%及1%，預計明年非通用會計準則(non-GAAP)淨虧損將較之前的預測



■蔚來全新ES8訂單轉化表現不錯。

擴大3%，並將2027年的non-GAAP淨利潤預測下調1%。

美銀將其H股目標價由55元上調至59元，美股目標價由7.1美元升至7.6美元，重申「中性」評級。

中銀國際指，蔚來新車定價具有較強競爭力，主要受惠其NT3.0平台精準產品定位，以及關鍵零部件垂直整合所帶來的成本效益，全新的ES8已日前開始交付，料今年總產能達4萬輛以上，換言之，每月銷量有望突破1萬輛。

該行維持其「買入」評級，美股目標價10.5美元。

個股分析—大摩/美銀/中銀國際

港交所被調高盈測

高盛發表報告預計，港交所(0388)第3季投資收入只有上半年一半，反映5月至8月香港銀行同業拆息(HIBOR)下降、外部投資組合縮減，以及保證金資金的利率分享協議修訂。估計季內南向交易約佔總體日均成交額(ADT)按年增30%至40%。

南向交易帶動升市

高盛認為，南向交易是帶動今輪股市上升周期中的一個因素，對總體ADT貢獻更

高，市場可能對南向交易的未來資金流向感到不確定。儘管如此，該行相信，鑑於南向交易市場提供的多元化、獨特股票及估值折扣(較高收益率)等優勢，南向交易流量及參與度應會在結構性基礎上提升。

高盛將現金ADT及港交所2025年至2027年每股盈利預測上調3%至4%，以對應2026年市盈率維持在40倍不變，12個月目標價上調4%，由524元升至544元，維持「買入」評級。

個股分析—高盛

寧德時代獲大行升目標價

內地印發《新型儲能規模化建設專項行動方案》，目標到2027年新型儲能裝機規模達1.8億千瓦以上。寧德時代(3750)有望得益於國策。

海外ESS市場需求續增

中信里昂發表報告指，寧德時代電動車和儲能系統(ESS)生產均已滿負荷運轉，且需求持續增加，尤其是海外ESS市場。因此，上調對其2026年及2027年每股盈利預測9%，以對應受惠於電池出貨量上調10%

的預測。

該行預期，寧德時代估值的重估之路剛開始，料延伸至2027年。假設其H股較A股有溢價25%，上調公司H股目標價25.2%，由535元升至670元。重申對其A股高度確信的「跑贏大市」，H股「跑贏大市」評級。

另外，摩根大通形容，寧德時代是「全球最便宜的電池股」，將其目標價上調26%至480元，其H股評級上調至「高配」。

個股分析—中信里昂/摩通