

入市意慾增 買家睇樓即拍板



地產透視

受惠銀行減息及利好樓市政策，用家入市意慾明顯轉強。地產代理表示，不少買家加快入市速度，睇樓一次即拍板成交。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成昇悅居1座低層C室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔。單位原本叫價775萬元，經議價後以755萬元成交，減價20萬元，實用呎價14,464元。買家為區內客，睇樓僅1次即拍板入市，心儀單位間隔實用，廳大房大，計劃購入自住。原業主持貨約20年，是次轉手賬面獲利457萬元，單位期內升值逾1.5倍。

利嘉閣地產葵青葵芳分行助理分區市務經理司徒俊傑稱，該行最新促成青衣青怡花園6座高層G室交易，單位實用面積547平方呎，三房套間隔。新買家為外區客，見美國聯儲局減息，計劃購入單位自住，心儀單位景觀開揚，開則合用，加上裝修企理，可即買即住，睇樓後隨即洽購。業主原以668萬元放售單位，見買家有誠意，議價



■荔枝角昇悅居(中)兩房戶獲買家即時以755萬元承接。資料圖片

後以608萬元成交，實用呎價11,115元。原業主在2020年以800萬元買入單位。

中原地產荃灣愉景新城第二分行經理黃逸義表示，分行新近促成荃灣愉景新城10座高層B室交易，單位實用面積493平方呎，兩房間隔。單位因仍有租客，故不設睇樓，新近零議價640萬元成交，實用呎價12,982元。買家見減息周期正式開始，預期年底前將再減息，看好樓市，樓價有望尋底反彈，因此把握低位入市。原業主持貨14年，賬面獲利290萬元，單位升值83%。

美聯物業沙田好運中心分行首席高級營業經理吳立輝表示，該行最新促成沙田濱景花園2座高層G室交易，單位實用面積545平方呎，三房間隔。單位早前以645萬元放售，

獲區內家庭洽購，買家有見減息後市場成交加快，筭盤愈來愈少，故僅小幅議價，即以643.8萬元承接，實用呎價11,812元。原業主持貨14年，賬面獲利273.8萬元。

元朗世宙不足半日獲承接

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，該行促成元朗世宙1座低層B室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔，叫價518萬元，單位早上放盤，不足半日，下午便獲買家以516.5萬元承接，實用呎價12,124元，較市價低約3%。同類單位叫價550萬元起，上址因叫價吸引，業主亦肯減價，減價後價錢較本月同類單位造價532萬元有所折讓，故吸引買家火速承接。原業主持貨約10年，賬面獲利54.3萬元，升值約12%。

樓價收復失地反跌為升

截至上周五（9月26日）的樓市數據，香港的三大物業指數，不論差估署指數、中原指數和祥益指數都分別清晰顯示今年年初的樓價跌幅完全收復失地，轉跌為升！

我們每星期更新的三大物業指數圖表，樓價其實已回升了六個月以上，筆者有不斷發出趨勢趨向穩定的預喜，但在樓價回升中這段時間，市場上最受歡迎的仍然是樓價大跌的說法，預告樓價愈跌得多就愈多人認同，一些說樓價跌七成或者跌完三成再跌三成的說法，其實在現實數據上早已不存在。

樓市好消息還有一件在本質上是令人唏噓的就是減息，美國減息，絕大多數人認為美國減息其實並不是對聯儲局的機制有信心，而是對特朗普的強權有信心！

七個月前的2月份是屯門區樓市的谷底，以祥益指數來說，目前樓價上升了一成以上！事實上，宣布釐印費寬減後，屯門區以400萬元以下的物業為主，比其他區更受惠，成交量和成交價都跑贏大市。

以中原指數計算，最新水平對比谷底3月10日的那一期上升了4%左右，亦反映到樓市回升是全港性，不同板塊的樓市都得到改善，反映本來在定期存戶的資金，因為息口減少而流出市場！反映經濟逐步回復的事實！

上車盤價格升逾10%

過去六個月，不少上車盤的價格上升了10%以上，只是過分悲觀的言論令上車人士錯過了一個較低的入市時機。無論如何，投資都有風險，買有風險！不買也有風險！投資風險大家容易明白，不投資風險很多人卻不了解！但其實一個本來想買樓的租客，如果錯過過去半年的入市時機，再要面對租金上升，他其實面對損失中！

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

銀娛有望上調派息率

里昂發表報告指，在澳門持牌博彩公司當中，銀河娛樂（0027）擁有最穩健的現金儲備，最有條件運用財務槓桿提升股東回報率（ROE）。潛在資金部署方式包括持續投資發展，及/或增加派息，兩者均有助提升資本效益。

該行表示，雖然業界普遍認同博彩行業增長出現結構性放緩。然而，銀娛隨著資產負債表質素持續改善，資金部署彈性亦較大，集團2025年第2季淨現金達303億元，佔市值約17%。

市佔率或可提升

該行預測銀娛ROE（年化約13%），低於2017年至2019年的18%至22%水平。主要受較低資產周轉率（澳門整體博彩收入仍未恢復至2019年水平）及較低財務槓桿影響。資產周轉率雖由行業收入決定，但銀娛可透過增加派息（包括特別股息）提升ROE。

另一方面，銀娛需保留資金，以把握泰國娛樂綜合體的投資機會。由



■銀娛現金儲備穩健。

於泰國每個博彩牌照實體最低投資額為1,000億泰銖（約31億美元），惟現時法規時間及牌照招標進度尚未明確，故維持其原有投資預期，看好銀娛提升市佔率潛力。

里昂料銀娛2025年至2027年每股派息143.4仙、150.3仙及163.4仙，股息回報3.5厘、3.7厘及4厘，預期其2025年至2027年ROE分別為13.3%、13.2%及13.7%。淨現金相當於市值的17%。

該行維持銀娛「跑贏大市」評級，目標價50.3元。並是其澳門博彩股兩大首選之一。

個股分析—里昂

百威去庫存壓力增加

高盛發表報告指，百威亞太（1876）預計，公司第3季於中國市場銷售進一步放緩，主要受內地補貼推動食品外送服務導致線上消費顯著所拖累。同時，去庫存壓力也影響銷量和品牌組合，惟部分可被印度市場強勁勢頭、韓國較好的平均銷售價格，以及原材料成本回落所抵消。

高盛預計，以美元計，百威第3季淨利潤1.58億美元，按年升21.39%。2025全年，預計剔除併購後，中國市場有機EBIT-DA同比增長2.1%。而亞太西部有機EBIT-

DA料降11%。

被削盈利預測

另外，摩根士丹利指，由於市況嚴峻，將百威2025年盈利預測下調14%。同時將銷售額及經營利潤預測分別下調7%及13%。

大摩將百威亞太2026年至2027年盈利預測從2025年的低基數下調8%，目標價相應由9.5元降至9.3元，評級「增持」。

個股分析—高盛/大摩

周大福創建業務持續改善

周大福創建（0659）截至6月底止全年度業績，純利21.62億元，按年升3.7%。每股末期息維持派0.35元，另建議按每10股派發1股紅股。期內營業額242.85億元，跌8.1%。

料未來增股息

滙豐環球研究指，周大福創建業績勝預期，而派發紅股為市場帶來驚喜。若2026財年維持每股股息，股息分派將按年增一成。公司重申採取漸進股息政策，料未來股

息持續增加。

該行預期，周大福創建2026財年資本開支約20億元，而集團業務持續改善，現金流及資產負債表均表現健康，維持其「買入」評級，目標價從9.2元上調至9.6元。

另外，里昂表示，由於公司戰略投資帶動更高貢獻，下半財年表現較預期高出19%。不過，受其可轉換債券持續轉換影響，股價表現滯後於估值，予其「跑贏大市」評級，目標價8.2元。

個股分析—滙豐