

租轉買無睇樓成交飆升



地產透視

減息
效應與租
金上漲推
動租客入
市。地產

代理表示，近期租客在無睇樓或睇樓1次後，迅即入市吸納心儀單位個案數字飆升。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成將軍澳中心2期3座低層B室交易，單位實用面積684平方呎，三房設計，單位僅放盤2日，即獲同屋苑租客以900萬元承接，實用呎價13,158元。買家因熟悉社區環境及心儀物業配套，加上租金持續攀升，租賃成本與供樓支出差距收窄，促使該租客迅速決定「轉租為買」，睇樓1次即決定入市。原業主最初叫價980萬元，經議價後，業主減價80萬元促成交易，減幅8.2%。

中原地產蔚藍灣畔第二分行高級分行經理關偉豪表示，中原最新促成一宗將軍澳坑口站東港城8座高層B室交易，單位實用面積463平方呎，兩房間隔，單位原先叫價680萬元，最新以670萬元易手，實用呎價14,471元。新買家為同區租客，鍾情屋苑近港鐵站及連接大



■將軍澳中心三房戶有租客睇樓一次後，即以800萬元買入單位自住。
資料圖片

型商場，趁減息時機到，立即決定不再租樓，無睇樓下買樓自用。原業主持貨13年，是次沽出單位賬面獲利300萬元。

中原地產西九龍美孚高級資深分區營業經理黃惠霞表示，分行最新促成美孚曉峰豪園B座平台特色戶交易，單位實用面積1,383平方呎，四房套連工人套房設計，附設274平方呎大平台，最新連雙車位以1,329萬元易手，實用呎價9,610元。新買家為外區租客，鍾情單位間隔四正實用，見租金持續上揚，考慮片刻決定轉租為買，入市上址作新居。原持貨24年，現沽貨賬面大幅獲利831萬元。

利嘉閣地產馬鞍山區營業董事歐偉基稱，該行最新促成雅典居9座高層D室交易，單位實用面積727平方呎，三房套間隔。新買家

為租客，因租金持續上升，見樓價吸引，加上減息令供樓成本降低，無需睇樓就決定轉租為買。業主原開價880萬元，終以863萬元成交，實用呎價11,871元。原業主現轉手賬面獲利113萬元。

租客睇樓5年後終入市

美聯物業東涌及青衣區域營業董事范偉康表示，該行最新促成東涌映灣園5期海珀名邸雙屋交易，單位實用面積2,355平方呎，附275.5平方呎花園及兩車位，獨立屋內採四房雙套連工人房設計。放盤早前以2,550萬元放售，獲得在區內睇樓已有5年租客洽購，鍾情屋苑多時，惟一直少有放盤，加上認為開價合理，故議價後極速決定以2,150萬元承接，實用呎價9,130元。

中醫院啟用 投資機會生

作為香港首間中醫醫院，位於將軍澳百勝角路1號的香港中醫醫院將於12月11日起分階段投入服務。此項目由特區政府全資興建，委託香港浸會大學成立專屬營運機構管理，採用創新公私營協作模式。對工商舖投資者而言，此旗幟項目不僅代表醫療產業新里程碑，更蘊含多元投資機會。

醫院採用公私營雙軌收費結構，首年私營服務定價具競爭力：中醫診症每次180元起，中西醫診症250元；另外，亦有日間住院服務，分上下午時段，每個時段4小時，首年450元。主要針對病情複雜、需要多種密集式治療的病人，例如全身性嚴重濕疹患者。這種彈性定價策略既能吸引高端客戶，又能保障基礎客源，為周邊商業設施帶來穩定人流與消費潛力。

特首李家超指出，醫院全面運作後將設400張病床，預計年門診量達40萬人次。此龐大就醫人流將直接帶動百勝角周邊發展，包括醫療配套產業需求上升（藥房、醫療器材）；陪診家屬衍生消費需求（餐飲、零售）；專業人員辦公與居住需求（商辦、住宅）；跨界協同創造增值空間等。而醫院明確定位為中醫藥發展平台，與浸大、中大及港大建立合作機制。這種「產學研」一體化模式將持續吸引：國際醫療人才匯聚、中藥研發企業進駐、健康管理相關服務業態、鄰近的政府中藥檢測中心同步啟用，更完善了產業鏈基礎設施。

投資留意三大核心機會

對於工商舖界投資布局建議，前瞻性投資者可關注三大核心機會：1.醫療商業生態圈：圍繞醫院形成的特色商舖集群，如中醫養生、健康食品等主題商業；2.專業服務空間：針對醫療人員與相關企業的辦公空間需求；3.配套居住需求：就醫便利性帶動的短期住宿與服務式公寓市場。

國壽股息有上調空間

中國人壽（2628）發盈喜，按中國企業會計準則（ASBE）計算，今年首三季，預期集團淨利潤1,568億元至1,777億元人民幣。摩根大通認為，國壽基本面上行空間，如上調股息及中央政策支持等，維持其「增持」評級，目標價31元。

摩通表示，國壽業務前景有三項基本催化劑。首先，市場共識國壽每股股息0.7元人民幣，按年增長7.9%，並有上調空間。其次，憑藉其強勁盈利表現，以及穩健資本狀況，有潛力進行首度股份回購。第三，今年迄今，客戶對無風險資產人壽保單的需求強勁，以及預期將推動責任準備金加速增長及保險盈利提升。

料業務獲國策支持

該行預期，中央對保障業務增長進一步政策支持，包括健康保險及私人養老金，並可能於年底增加稅務優惠。相信國壽將成為這些發展的主要受益者。

瑞銀表示，預期國壽第三季稅後



■國壽預期首三季淨利潤水平，遠高於市場預期。

路透社淨利潤按年升75%至106%，主要因投資收入大幅增長，以及保險服務業務復甦推動。另估算首三季新業務價值按年增36%，而上半年增長20%。

此外，該行指，雖然預期國壽全年稅後淨利潤強勁，但料股息不會以同等幅度增長，因集團目標股息穩定增長。假設股息提高10%至30%，H股股息收益率將達3.4%至4%。

瑞銀表示，基於國壽資產管理規模擴大，將其2025年至2027年稅後淨利潤預測分別上調79%、23%及24%；目標價由27.4元升至29元，維持「買入」評級。

個股分析—摩通/瑞銀

紫金獲升盈利預測

摩根大通發表報告指，紫金礦業（2899）第三季業績反映金價及銅價具建設性展望；旗下海外業務成功分拆上市，釋放新的增長場景；黃金板塊盈利貢獻增加，穩固作為盈利增長引擎。

摩通列為首選股

摩通表示，金屬價格上升及強勁生產基本面，上調對其2025年至2027年盈利9%至20%，目標價由28元升至42元，維持「增持」評級及行業首選股。

另外，滙豐環球研究預期，紫金2024年至2027年盈利複合年增長率達31%。將其2025至2027年盈利分別上調5%、10%及6%。維持其「買入」評級，目標價由41.8元升至43元。

花旗亦將紫金2025年至2027年盈利上調至18%、37%、23%，料分別達510億元、635億元及686億元人民幣。目標價由26.3元升至39元，維持「買入」評級。

個股分析—摩通/滙豐/花旗

同程旅行被調高目標價

瑞銀發表報告，預計同程旅行（0780）第三季核心線上旅行社（OTA）收入持續穩定增長，估計按年增長14%，接近公司指引範圍（10%至15%）的高位。

報告表示，十一黃金周慶假期的旅行需求已成常態，相信同程酒店收入應可保持韌性。估計住宿收入增長近中十位數（mid-teens）水平。

交通業務方面，該行預測同程上季收入同比錄高單位數增長，但因泰國需求疲弱，預計旅遊業務收入增長降至低十位數，惟相

信這對集團盈利能力影響有限。

瑞銀下調同程第三季收入預測0.7%，全年預測則微降0.3%，目標價由25.5元上調至26.5元，維持「買入」評級。

OTA受惠黃金周

另外，滙豐環球研究表示，十一黃金周為期8天，有利整體旅客開支及OTA業務。該行將同程目標價由24元上調至26元，重申「買入」評級。

個股分析—瑞銀/滙豐