

元朗成交放緩 業主減價出擊



元朗
區二手市
場受到新
盤陸續推
出，攤薄
部分購買力，成交開始放
緩。地產代理表示，近日見
到部分業主主動出擊，減價
後即錄成交。

利嘉閣地產元朗站一行助理分區
經理莫家進表示，該行最新促成元朗YOHO MIDTOWN 8座低層E
室交易，單位實用面積948平方呎，
四房套連工人套房間隔，外望開揚
景觀。新買家為外區客，鍾情單位
間隔闊落，加上保養新淨，決定洽
購。業主原以920萬元放盤，經誠意
磋商後，業主主動減價出擊，以800
萬元略低於市價成交，實用呎價
8,439元。原業主於2016年以900
萬元購入單位。

中原地產元朗站分行經理林頌
宜表示，分行新近促成元朗GRAND
YOHO 3座高層F室交易，單位實用
面積723平方呎，三房套間隔，原本
叫價1,030萬元，議價後以965萬元
成交，共減65萬元，實用呎價
13,347元。買家為上車客，心儀單
位闊落實用，而且屋苑位置方便，
預計美國月底將再減息，怕遲買會



貴，故加快決定入市自用。原業主
持貨約8年，賬面蝕讓34萬元，單位
貶值3.4%。

中原地產元朗副區域營業經理
王勤學表示，該行剛促成YOHO
TOWN 5座高層D室交易，單位實用
面積433平方呎，叫價620萬元，以
618萬元成交，實用呎價14,273
元。原業主持貨約12年，賬面賺
216萬元，單位升值54%。

王勤學續稱，該行另促成元朗
尚悅新錄12座頂層兩房連天台單位
交易，單位實用面積403平方呎，業
主叫價500萬元，減價10萬元，以
490萬元易手，實用呎價12,159
元。原業主於2018年以598萬元購
入單位，現沽貨賬面蝕108萬元。另
外，該行另促成新元朗中心2座高層

D室交易，單位實用面積485平方
呎，兩房間隔，業主早前以608萬元
放盤，累減50萬元，以558萬元沽
出，實用呎價11,505元。原業主持
貨約17年，賬面獲利383萬元。

THE YOHO HUB減租獲承接

中原地產元朗副區域營業經理
王勤學表示，元朗THE YOHO HUB
新錄1座中層J室租務成交，實用面
積326平方呎，一房間隔，月租叫價
16,000元，議價後以15,300元成
交，實用呎租46.9元。租客為北部
都會區工程師，鍾情YOHO Hub樓
齡新，配套設施齊全，加上往返北
都地盤十分方便，睇樓後火速決定
承租上址。業主現可享租金回報約
2.4厘。

■ 元朗YOHO MIDTOWN 四房戶業主主動
減價出擊，以800萬元略低於市價售出單
位。資料圖片

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

房地產正隨時代蛻變

執筆一刻，各項樓市指數都在回升，
這與筆者此前分享觀點十分融合。但對
筆者來說，樓價回升愈慢愈好，對更
多人有好處！筆者認為最重要是住宅
樓市已經尋底，令經濟和港人可以回
復正常。事實上，樓價有升有跌才最正
常，不需要過分樂觀或者悲觀。近年人心變得
忽然，市場發展往往都是不跟數據走，令人感到
意外。消費者的情緒指數成為忽悠的因素，再加
上複雜的國際政治因素，購買力的情緒難以預
測，短期投資應以無常的心理準備去做預算。在
這幾年時代不斷蛻變情形之下，筆者嘗試為樓市
作一些判斷，希望有助投資者了解市場。

樓市供應應該包括一手和二手供應。一手
供應是樓花，二手供應是源於合理轉流率，例如
樓換樓，市場多於一個階梯的業主同時樓換樓，
就等於增加了二手供應！目前政府在一手供應方
面做得不錯，已可在市場需要時及時增加供應，
也有足夠的收地能力，反而二手轉流略為不太重
視。

雖然近年政府因樓市欠佳而賣地不足，引
致財政赤字，但筆者反而認為這只是一個機制的
正常現象。只要政府提供到足夠的土地，當市場
景氣時，土地就會受歡迎，庫房收入也會增加甚
至盈餘。

地產是大部分產業載具

另外，我們不可縱容地產市場過度炒賣，
更不可令地產過分下跌，因為地產是大部分產業
的載具。地產既然是絕大多數人產業的一部分，
自然會成為資產，資產下跌一定會損害到民生。
然而，也不可以過分依賴地產，但有些人錯誤解
讀不依賴地產等於和地產脫鉤或者切割，這方面
出現誤區會是災難性的。

中移動續得益AI業務

中國移動(0941)今年首9個月，按
中國會計準則計，營業收入7,947萬元
(人民幣，下同)，按年增0.4%。股東
淨利潤1,154億元，增4%，每股收益
5.34元。EBITDA微增0.9%至2,654億
元。單計第三季，營收2,509億元，同
比增2.5%。股東淨利潤311億元，增
1.4%。

中銀國際發表報告指，雖然中移動
在AI+戰略的推進及雲計算業務導致營
運費用上升，進而侵蝕EBITDA和利潤
率；然而，由於採用全自主IP及硬體/
軟體的雲端服務AI算力需求迅速發展，
料未來將繼續推動電訊商盈利，故重申
其「買入」評級，目標價103.2港
元。

現金流具韌性

另外，瑞銀表示，受宏觀市場逆風
影響，中移動上季EBITDA按年下降
1.7%至794億元，較預期低3%。淨利
潤微增1.4%，主要因資本支出見頂
後，折舊與攤銷費用減少，部分抵消營
運費用增加的影響。

中移動第三季營運現金流達772億



■ 中移動上季營運現金流按季增
47%。

元，按季增47%。應收賬款保持穩定，
反映在目前的經濟環境下，公司對上游
供應商提供支持，展現其現金流具韌
性。

瑞銀將中移動2025年至2027年淨
利潤預測輕微下調0%至1%，目標價由
102港元降至100港元，2026年預測股
息率為5.7%，而當前交易水平股息率
為6.7%。

另外，花旗指，中移動上季業績大
致符預期，予其評級「買入」，目標價
105.1港元。

個股分析－中銀國際/瑞銀/花旗

百度被降今明兩年盈測

摩根大通發表報告指，市場對百度
(9888)關注重點逐步由人工智能(AI)搜索
發展，轉向廣告業務、新業務規模化、盈
利表現及可分離性。

升目標價至105元

摩通估計，百度上季總收入307億元
(人民幣，下同)，按年跌8%，較市場預期
低1%；核心經調整營運利潤15億元，經
調整淨利潤30億元，較市場預期高2%。

該行維持百度2025年及2026年收入

預測不變，惟經調整盈利預測分別下調
6%及3%。將其港股目標價由85港元升
至105港元，美股目標價亦調高至110美
元。

另外，海通國際預測，百度上季核心
營收245.106億元，同比減少7.6%；核
心調整後營運利潤預測下調至21億元。
而核心非GAAP營運利潤141.29億元。

該行將百度美股目標價由188美元微
降至187美元；維持「跑贏大市」評級。

個股分析－摩通/海通國際

泡泡瑪特料受惠年末銷售旺季

泡泡瑪特(9992)第三季收益按年增
2.45至2.5倍。花旗發表報告指，預期公
司高速增長勢頭延續至年底的銷售旺季，
並成為短期催化劑，但受高基數影響，增
長幅度或見放緩。

股價料見415元

花旗上調泡泡瑪特2025年至2027年
每股盈利預測16.8%至17.3%，目標價由
398元升至415元。評級「買入」。

另外，滙豐環球研究表示，市場憂慮

泡泡瑪特集中單一IP，關注Labubu增長
是否見頂，但強勁盈利增長有望支持股價
表現。

滙豐調高該公司2025年至2027年盈
利預測17%至25%，至138.35億元、
178.59億元及220.28億元人民幣，並將
營業額調高至408.24億元、533.35億元
及658.23億元人民幣。

該行將其目標價由379元上調至
392.5元，維持「買入」評級。

個股分析－花旗/滙豐