

元朗成交放緩 業主減價出擊



地產透視

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



■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

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 TOWN5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。

房地產正隨時代蛻變



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

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。近年人心變得忽悠，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合預期，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，預期公司高速增长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