

置業壓力減 零議價成交增



地產透視
美國聯儲局剛又宣布減息，令到置業壓力再度減少。地產代理表示，買家入市心態轉趨積極，業主信心亦增強，陸續收窄議價空間。過去周末元朗區共錄得14宗二手買賣成交，按周升約2成，當中不乏「零議價」成交。



■元朗PARK YOHO三房套單位，買家以零議價750萬元承接。資料圖片

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，元朗PARK YOHO 1A期9座高層A室，實用面積714平方呎，三房套房及梗廚間隔，內籠企理，叫價750萬元，買家零議價承接，實用呎價10,504元。買家為上車客，見最近利好消息頻現，遂趁低息環境入市置業。原業主持貨約9年，賬面蝕77.8萬元，單位貶值9.4%。與此同時，YOHO MIDTOWN亦錄零議價成交，單位為8座高層B室，實用面積490平方呎，兩房梗廚間隔，760萬元成交，實用呎價15,510元。原業主持貨14年，賬面獲利320萬元，單位升值73%。

王勤學續指，該行新近另促成元朗朗屏8號1座中層E室交易，單

位實用面積484平方呎，兩房間隔，最初開價600萬元，經議價後以596萬元沽出，實用呎價12,314元。買家為年輕上車客，見單位間隔合用，價錢合預算，即購入作自住用途。原業主持貨約9年，賬面賺25.6萬元，升值4.5%。而元朗尚悅新近亦錄得7座中層A室交易，單位實用面積743平方呎，三房套房連儲物套房間隔，最初開價658萬元，微減8萬元，以650萬元易手，實用呎價8,748元。買家為同區分支家庭，見樓價已重返低位，決定入市上址自用。原業主現沽貨賬面蝕142萬元，單位5年貶值約18%。

上車客680萬買朗晴居三房

王勤學續稱，元朗朗晴居亦剛

錄得7座中層C室交易，實用面積756平方呎，三房套房間隔，連車位叫價720萬元，經議價後，減價40萬元，以680萬元成交，實用呎價8,995元。買家為家庭上車客，心儀單位間隔闊落實用，見價錢合預算，隨即買入自用。原業主持貨4年，賬面蝕120萬元或15%。

另外，元朗譽88新近亦剛錄得2座中層D室交易，單位實用面積519平方呎，兩房間隔，業主早前開價580萬元放盤，議價後以557萬元成交，實用呎價10,732元，減幅約4%。買家為上車客，心儀譽88位於靜中帶旺地段，加上享有酒店式管理，會所設施齊全，睇樓後快速決定入市。原業主持貨約12年，賬面獲利61.3萬元，單位升值約12%。

買樓收租 財息兼收



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

不少退休人士買樓收租，籌劃以每月租金幫補生活費用，並且以租金作為申請按揭的入息證明。但需留意，銀行批出之按揭年期不止受限於樓齡，亦受限於申請人的年齡，銀行可接納之年齡與按揭年期之總和一般不高於75年，個別可達80年，例如60歲退休人士的按揭年期上限一般為15年。現時按揭年期平均達26年，由於退休人士可造按揭年期一般較短，每月按揭供款及所需入息水平便會提高。

傳統智慧買樓收租造就「財息兼收」，每月定期享有租金回報，租金亦可幫助業主支付按揭利息，而買樓後若在樓價處於升軌時造就財富增值。其實，現時銀行流行提供按揭存款掛鈎優惠，為按揭客戶提供一個mortgage link高存息戶口，存息與按息一致，例如現時按息3.25%，存息亦是3.25%，用家將日常儲蓄及備用資金存放於高存息戶口，便可賺取高存息收入，進一步擴大了收息效果，可獲高存息的存款額上限一般為尚餘按揭額的50%。

租金足以供樓有餘

舉例，剛退休的陳先生58歲，持有現契物業，每月租金收入15,000元，現再買入一個500萬之連租約單位作收租之用，租金亦為15,000元，準備承造四成按揭。以兩個單位之租金收入共30,000元打八折後24,000元計作入息計，成功獲銀行批出按揭，還款期達20年，按息為3.25%，月供現時是11,344元，租金足以供樓有餘。陳先生除了以租金供樓外，還將退休金存放於mortgage link高存息戶口，高達按揭餘額之50%享有3.25%存息回報，同步收租收息，又或若以存息收入抵銷按揭利息後，淨按息等同由3.25%降至1.62%。

中國人壽宜逢低配置

中金發表報告指，中國人壽(2628)首9個月淨利潤按年增60.5%至1,678億元(人民幣，下同)，而第三季同比增91.5%至1,268.7億元，兩者均勝預期。隨着負債結構優化成效顯現、資產端穩中有進，長期股東回報(ROE)有望穩定提升，建議逢低配置。

被中金上調盈測

該行表示，考慮到今年以來股市表現佳，故上調國壽2025年及2026年盈利預測122.4%及77.9%，分別達1,761.2億元及1,405.6億元。維持其「跑贏行業」評級；目標價上調41%至34.4元(港元，下同)。

另外，摩根士丹利指，國壽第三季盈利增長為同業之冠，而上季及首9個月年度股東權益回報率(ROE)分別為88.3%及39.4%。此外，首9個月新業務價值增長加快至41.8%，而上半年則為20.3%。

大摩認為，國壽多項業務表現均優於大部分同行，公司管理層對



■國壽上季盈利增長為同業之冠。

路透社

明年展望正面。該行予其目標價25.7元，評級「增持」。

花旗指，國壽旗下產品組合趨於均衡，首三季壽險、年金保險及健康保險佔首年保費比例分別為32%、32%及31%，代理渠道規模持續擴張，管理層對2026年新業務增長感樂觀，預期分紅產品比重將進一步提升。目標價27.7元，評級「買入」。

摩根大通表示，國壽盈利增長勢頭強勁，估計其股息有進一步上調空間。目標價31元，維持「增持」評級。

個股分析—中金/大摩/花旗/摩通

中國中免海南業務改善

麥格理發表報告指，中國中免(1880)旗下海南業務進一步改善，轉換率及每筆交易平均金額均見提升，上調其目標價至90元，評級「跑贏大市」。

麥格理將2025年及2026年淨利預測分別下調13%及5.9%，主要考量上季實際數據。然而，2025年、2026年及2027年收入預測，分別上調0.6%、4%及9.6%，以反映海南免稅店銷售復甦。

另外，富瑞表示，中免積極布局2026年

的發展規劃，以把握海南封關預期，進一步擴大開放帶來的機遇。雖然消費情緒疲弱，但預期活躍的資本市場或有助支持奢侈品銷售。

獲富瑞升目標價

該行將其今明兩年淨利潤預測分別下調6%及1%，但上調2027年盈測3%。料口岸免稅業務在2028年至2035年期間的銷售復甦勢頭強勁，目標價由56元升至61.7元，維持「持有」評級。 個股分析—麥格理/富瑞

友邦新業務價值增長勝預期

海通國際發表報告指，友邦保險(1299)第三季按固定匯率計算的新業務價值，同比增25%至14.76億美元，優於市場預期。新業務價值利潤率升5.7個百分點至58.2%。

業務前景穩固

該行認為，友邦於代理人渠道表現強勁，上季按年增19%，貢獻集團超過70%新業務價值；合作分銷渠道新業務價值增46%。期內新業務合同服務利潤率亦增逾25%。

海通表示，友邦業務前景穩固，支持因素包括精英代理人團隊、快速成長的合作渠道、跨區域布局、優質客戶群、多元化產品組合及強勁盈利能力。

該行將其2025至2027年新業務價值預測調高1.8%至2.5%，目標價由97.8元升至99.5元，重申予「優於大市」評級。

另外，瑞銀預期，來自代理渠道的貢獻是友邦業務增長重點。予其目標價88元，評級「買入」。

個股分析—海通/瑞銀