

# 憂遲買會貴 租轉買加速



有見樓價回升，部分租客怕「愈遲買愈貴」，加速「租轉買」。地產代理表示，近期樓市氣氛向好，帶動二手成交，「租轉買」個案亦趨升。

**美** 聯物業粉嶺雲向逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，該行剛促成粉嶺逸峯5座高層E室交易，單位實用面積為459平方呎，兩房設計。單位早前以530萬元放售，而買家為區內租客，有見屋苑造價回升，遂決心轉租為買，議價後以512萬元承接，實用呎價11,155元。原業主持貨12年，賬面獲利90.8萬元。

中原地產粉嶺帝庭軒分行高級分行經理麥偉成表示，剛促成粉嶺御庭軒6座中層C室交易，單位實用面積508平方呎，三房間隔，開價約580萬元，議價後以558萬元易手，實用呎價10,984元。新買家為同區租客，有感樓價開始見底回升，決定轉租為買。原業主持貨24年，現轉手賬面獲利382萬元。

中原地產大圍豪宅園方柏傲莊分行高級分行經理鍾志聰表示，分行剛促成大圍柏傲莊最新錄3A座低層B室交易，單位實用面積663平



■大圍柏傲莊三房戶獲同區租客斥資1,308萬元買入，業主賬賺152萬元。

方呎，三房套間隔，業主開價1,350萬元，議價後以1,308萬元獲承接，實用呎價19,729元。新買家為同區租客，見樓價開始回升，加上租金高企，決定轉租為買。原業主持貨1年，是次易手賬面獲利152萬元。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，分行最新促成鰂魚涌御皇臺高層E室交易，單位實用面積473平方呎，兩房間隔，最新以693萬元連租約成交，實用呎價14,651元。新買家為同區租客，見價格合理，遂決定連租約承接，再待租約期滿收回自住。原業主持貨20年，是次沽出賬面獲利324萬元。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，分

行最新促成鰂魚涌逸樺園2座中高層C室交易，單位實用面積616平方呎，兩房間隔，最終以1,190萬元成交，實用呎價19,318元。新買家為外區租客，見息口回落，遂決定租轉買自用。原業主持貨10年，是次轉手賬面獲利200萬元。

## 加州花園雙號屋900萬沽

中原地產葡萄園及加州花園市務經理譚永康表示，元朗加州花園新近錄得翠柏路雙號屋交易，單位實用面積1,198平方呎，花園面積729平方呎，三房套間隔，連雙車位，開價1,080萬元，日前議價後以900萬元沽出，實用呎價7,513元。新買家為區內租客，有感樓價見底，決定轉租為買。原業主持貨17年，現轉手賬面獲利220萬元。

## 工商舖項目初露曙光



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

本欄筆者想討論一下工商舖和寫字樓，這兩個項目相對上我沒有住宅那麼擅長！但筆者是有參與有關項目的用家，我的看法仍然具參考價值！筆者認為，香港的商舖已經重生，很明顯有內地客源留連的街道，已經減少了很多空置舖，甚至沒有吉舖！至於一些以往集中做批發的街道，其實無論市道是否興旺，正常他們都應該是門庭羅雀，但因為網購已經取代了不少功能，故難以回復以前最興旺的景況。

筆者相信商舖會與本港經濟同步回復，並對香港未來依舊充滿信心，認為香港會一如既往，在考驗之後就會回復，而且會更進一步成長！如果負擔得起，現在買到新脈搏下的核心舖仍然是幸福。

寫字樓方面有另一番景況，中環被稱為CBD1，曾幾何時啟德被規劃為CBD2，但政府不斷修改的社區藍圖，似乎將有關計劃洩了氣。困局是CBD1不夠用，CBD2不知在哪裏，難以追隨政府的規劃。市場在復甦的時候，總會自己做到勢頭及格局。西九高鐵站上蓋項目IGC預計明年初交付，瑞銀集團將會進駐，並成為該項目的首個主要租戶。現正如火如荼興建中的西九藝術廣場大樓，亦獲得外資金融機構摩根大通計劃一口氣承租整個項目的商業樓面。我們見到市場上尖端的領頭羊，竟然是不需要大型的CBD。

## 不一定遵循CBD概念

另一個值得留意的就是阿里巴巴以72億元收購銅鑼灣港島壹號中心作為香港總部，充分體現對香港經濟和營商環境的信心。事實上，能買賣的大型寫字樓不多，在現在科技和交通發達的情形之下，不是一定要遵循CBD概念的方向，筆者認為寫字樓下一個階段是平行時空，與商舖現在的處境類似，一些板塊超旺，一些板塊日益凋零，這可能只是新經濟的常態。

## 京東短期前景未明朗

京東集團(9618)第三季營收2,991億元(人民幣，下同)，按年增14.9%；純利52.8億元，跌55%，經調整純利58億元，跌56%。瑞銀發表報告指，京東短期前景仍未明朗。然而，其強大的核心零售業務、持續發展第三方商家生態系統、強大的交叉銷售，以及食品配送業務單位經濟持續改善，為長期增長奠定堅實基礎。

### 零售領域競爭激烈

該行表示，京東面對快速零售領域競爭激烈、第四季和2026年上半年較高的基數比較，可能限制京東股價上漲空間。

瑞銀將京東明年調整後營業利潤預測下調2%至4%，將其美股目標價由50美元下調至48美元，H股目標價則由195港元降至187港元；評級「買入」。

另外，高盛表示，京東第三季收入穩定增長，當中零售業務利潤率創新高達5.9%，但股價表現疲軟，或反映投資者對憂慮家電品類高基數，



■京東被瑞銀下調營業利潤預測。

以及集團旗下外賣、京喜與國際業務等新增長領域的積極投資策略的發展感到擔憂。

高盛預計京東第四季收入增長放緩至2%，接近盈虧平衡，零售利潤率因用戶補貼增加，料按年下降61基點。雖然收入增長正常化及短期盈利受新業務投資影響，但京東零售表現穩健，可為長期股東回報提供上行空間。

該行將京東2026年至2027年盈利預測下調30%至11%，目標價由174港元下調至169港元，京東美股目標價由45美元降至43美元，維持「買入」評級。 個股分析—瑞銀/高盛

## 中芯毛利率暫難突破

摩根大通發表報告指，中芯國際(0981)作為內地領先晶圓代工生產商，可望受惠內地支持人工智能(AI)芯片國產化，但需要見到實際盈利數據，才能支持其估值溢價，相信在未來6至12個月內實現的可能性較低。

該行表示，即使先進製程產品需求強勁，惟產能利用率接近飽和，公司毛利率維持低於20%水平，預期未來幾年毛利率難以突破，主要受制折舊成本快速上升。

該行對中芯前景審理，維持其「減持」

評級，但將其2026年及2027年每股盈利預測分別上調8%及42%，目標價由36元升至57元。

### 產能利用率高於指引

另外，里昂指，雖然季末屬傳統淡季，但料需求保持強勁，目前中芯產能利用率及晶圓生產均高於指引，將其2025至2027年盈利預測上調5%至22%，目標價由58.8元升至93.3元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—摩通/里昂

## 寧德時代可逢低買入

里昂發表報告指，相較其他電池企業，寧德時代(3750)估值被低估，且其IPO禁售期即將結束，一旦股價回調，屆時可以逢低買入。

### 業務前景樂觀

里昂預期，目前能源儲存系統熱潮將可持續至明年，對寧德業務前景感到樂觀。予其H股評級「跑贏大市」，目標價685元，並維持寧德(300750.SZ)A股「高確信跑贏大市」評級，目標價500元人民幣。

另外，近日寧德與海博思創簽署為期10年的全面戰略合作協議，將在儲能領域共同探索新型商業模式。摩根大通指，寧德A股股價近期轉強，主要反映在有關戰略合作協議，獲得不少於200Gwh訂單。

摩通表示，看好寧德A股，並將其視為內地電池產業鏈首選，目標價480元人民幣。H股目標價則由600元下調至575元，考慮到H股較A股有約10%的估值溢價，評級「中性」。 個股分析—里昂/摩通