

換樓客信心增 升級換筍盤



受惠於息口持續回落，買家入市信心明顯回升。地產代理表示，當中換樓客更趁機紛紛升級換樓，挑選各區優質筍盤。

利嘉閣地產東半山跑馬地奕蔭街2行聯席董事游焯偉稱，該行新近促成大坑半山光明臺1座中層G室交易，單位實用面積568平方呎，兩房間隔。新買家為區內換樓客，心儀單位間隔合用，景觀開揚，附企理裝修，加上業主意向價相宜，睇樓後即進行洽購，經磋商後，終以878萬元成交，實用呎價15,478元。原業主賬面獲利158萬元。

中原地產西南區堅尼地城分行高級資深區域營業經理沈興和表示，分行最新促成一宗堅尼地城益豐花園A座高層D室交易，單位實用面積405平方呎，開放式間隔，最新以618萬元成交，實用呎價15,259元。新買家為同區換樓客，見單位價錢吸引，遂趁減息周期重啟，升級至較大面積單位。原業主是次沽出賬面獲利432萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，新近促



■大坑光明臺罕有兩房戶，獲換樓客以878萬承接。

成馬鞍山銀湖·天峰7座高層B室交易，單位實用面積762平方呎，三房套間隔，開價1,170萬元，議價後以1,138萬元易手，實用呎價14,934元。新買家為換樓客，見單位價錢合理，即決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利398萬元。

中原地產西九龍美孚萬事達第三分行分區營業經理馮健平表示，中原最新促成美孚新邨4期百老匯街75號中層A室交易，單位實用面積664平方呎，兩房間隔，最新以630萬元易手，實用呎價9,488元。新買家為同區換樓客，鍾情單位間隔方正實用，議價後感合理即決定入市作新居。原業主現沽貨賬面大幅獲利480萬元。

中原地產青衣盈翠半島分行經理唐偉峯表示，分行新近促成青衣

灝景灣1座低層B室交易，單位實用面積666平方呎，三房套房間隔，近日獲買家洽購，最終以888萬元成交，實用呎價13,333元。買家為換樓家庭，見最近樓市明顯回暖，加上減息後供樓負擔下降，即迅速拍板入市作新居。原業主賬面微蝕11萬元。

火炭駿景園三房 1218萬沽

中原地產玫瑰山分行經理霍栢雄表示，分行最新錄火炭駿景園8座中層D室交易，單位實用面積1,039平方呎，三房套間隔，開價1,280萬元，議價後以1,218萬元沽出，實用呎價11,723元。新買家為換樓客，見屋苑環境舒適，單位高層開揚，即決定入市。原業主是次易手賬面獲利658萬元。

買樓 full pay 有得有失



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

今年物業市道回暖，市場上增加了買樓收租及趁低吸納的投資者入市。今年股市造好，獲利比例高，亦帶來財富效應，有利資金流入向好發展的樓市；而資金充裕的買家選擇全付樓價(full pay)的個案有所增多。買樓不造按揭full pay樓價固然可以節省利息支出，無需供樓、無負債，亦無需承擔息率波動之風險；但其實full pay亦有機會出現潛在問題，而承造按揭亦可為自己帶來好處。

首先full pay要考慮的是樓契存放之問題，若申請按揭，由於物業作為抵押品，樓契便由銀行保管；若無按揭，業主須自行保管樓契，便須衡量存放地點之安全性。基於完整樓契對於樓宇業權相當重要，缺失樓契有機會造成業權瑕疵，又或即使補契亦有機會影響按揭審批，從而影響物業在市場轉售的吸引力。不少持有現契的業主不會選擇將樓契放於家中，以免萬一出現意外如火災、又或遺失等問題。較多的業主或會選擇將樓契存放於銀行保險箱，但過往個案顯示亦非絕無風險，若屬於契據文件檔案較多的舊樓契，需租用大型保險箱費用不輕，而且很多時亦需要較長的輪候時間。

不少業主考慮「借少少」

在這個考慮上，加上香港的息率水平不高，不少業主或會考慮由全付轉為「借少少」，例如是100萬元，又或可取得較好按揭優惠的最低按揭額，例如是200萬元或以上，又或將按揭成數降低至大約兩至三成。好處是借貸額較細涉及之利息較少，但可由銀行保管樓契。事實上，承造按揭本身亦有不少好處，對比全付，不少業主或認為有更大吸引力。下期再談。

小米風險回報吸引

小米集團(1810)近日宣布全面開源具身大模型MiMo-Embodied。高盛發表報告指，該模型整合自動駕駛與具身智能技術，能在動態物理環境中實現高效運作，公司同時推出端到端輔助駕駛系統超級自動駕駛(HAD)增強版，目前系統擁有約47.3萬個活躍用戶。

小米計劃2025年投入逾70億元人民幣用於人工智能(AI)研發，該行預期未來數季集團將披露更多AI技術成果，以及AI應用於小米生態、推動「人車家全生態」差異化發展的進展。

高盛維持予小米「買入」評級，目標價53.5元，反映風險回報水平吸引。

長期看好IoT業務

另外，花旗表示，小米提前完成交付35萬輛電動汽車的目標。管理層預期今年全年將交付超過40萬輛。不過，車輛購置稅補貼或影響明年電動車毛利率。

花旗表示，長期看好小米物聯網(IoT)及電動車業務，但記憶體加價或



■小米料今年全年交付電動汽車逾40萬輛。

令股價短期承壓。將其目標價下調至50元，維持「買入」評級。

中金指出，考慮儲存漲價壓力，下調小米今明兩年經調整淨利潤7.5%及9.8%。維持予其「跑贏行業」評級，下調目標價10.9%至53元。

中信里昂預測小米第四季收入及經調整淨利分別按年增14%及17%、上調今年全年經調整淨利預期4%；惟下調其明年經調整淨利預測6%，目標價由69元下調至60元，但電動車業務仍具上揚潛力，重申其「高度確信跑贏大市」評級。

個股分析－高盛/花旗/中金/中信里昂

聯想集團面對成本壓力

野村發表報告指，隨著記憶體價格上漲，聯想集團(0992)股價10月以來已累跌14%。至於下游公司受成本壓力的影響，估計待2026年第一季才會完全顯現。

該行表示，除了記憶體價格之外，另一項風險是英特爾的電腦中央處理器(CPU)供應限制，估計明年新一代CPU價格將更高，進一步令成本受壓。

被野村降盈測

野村將聯想2026年至2027財年盈利

預測下調5%至16%，評級從「買入」下調至「中性」，目標價亦由14元降至11元。

另外，華泰證券則認為，相對其他PC或服務器廠商，聯想出貨量規模、採購規模和供應鏈管理能力上具備顯著優勢，抗行業周期能力較強。管理層表示，憑藉與供應商長期合作關係，未來兩個季度及明年PC業務或不受影響。

該行將聯想目標價由16元下調至14元，維持「買入」評級。

個股分析－野村/華泰證券

網易估值有望重新評估

摩根大通發表報告指，網易(9999)估值低於主要A股遊戲上市企業水平，預計公司估值有機會重新評估。

該行表示，網易上季收入遜預期，主要反映新遊戲發行有限，料末季遊戲收入保持穩健。

新遊戲《無限大》潛力大

該行預計，明年發行《無限大》有潛力成為公司收入最多的遊戲，預計首年收入達120億元人民幣。其他遊戲《遺忘之

海》料可推動公司2026年至2027年遊戲收入年均增長12%。摩通對網易明年主要遊戲產品線的看法轉為正面，維持其「增持」評級，目標價295元。

另外，摩根士丹利指，將網易2025年至2027年收入預測下調1.5%至1.9%；經調整後2025年每股盈利預測微升0.6%，2026至2027年則分別降1.7%及1.3%。

大摩將網易美股目標價由170美元降至166美元；評級「增持」。

個股分析－摩通/大摩