

# 價錢合預算 年輕人上車增



近日市況向好，買家入市信心增加。地產代理表示，當中尤以年輕上車客見單位間隔合用，價錢合預算，即買入單位自用。

**中** 原地產新界東豪宅火炭銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表示，大埔中心最新錄3座中層A室交易，單位實用面積409平方呎，兩房間隔，叫價420萬元，議價後以410萬元沽出，實用呎價10,024元。新買家為年輕上車客，見單位價錢合預算，即買入單位自用。原業主持貨14年，是次易手賬面獲利212萬元。

中原地產葵涌高級資深分區營業經理許偉業表示，分行新近促成葵涌葵康苑B座高層8室交易，單位實用面積477平方呎，兩房間隔。買家為同區年輕上車客，睇樓後即日還價460萬元，惟遭業主婉拒，堅持底價488萬元。其後買家經過兩日考慮後，決定加碼至478萬元，最終買賣雙方各自讓步，以482萬元成交，實用呎價10,105元。原業主於2007年以140萬元買入單位，已補地價，一直自住至今，現沽出賬面獲利342萬元。



■粉嶺碧湖花園兩房戶獲年輕上車客以382萬承接。

資料圖片

中原地產西寶城分行高級分區營業經理高偉鴻表示，分行最新促成堅尼地城Imperial Kennedy低層B室交易，單位實用面積409平方呎，一房間隔，放盤約一個月，獲買家以780萬元承接，實用呎價19,071元。新買家為年輕上車客，心儀上址鄰近港鐵站，遂把握低息環境置業。

中原地產粉嶺牽晴間分行經理周志華表示，剛促成粉嶺碧湖花園8座低層F室交易，單位實用面積400平方呎，兩房間隔，開價399萬元，日前議價後以382萬元獲承接，實用呎價9,550元。新買家為年輕上車客，見單位價錢合其預算，即購入單位自住。

中原地產黃埔區副分區營業經理吳國豪表示，分行最新促成黃埔花園2期8座中層E室交易，單位實用面

積389平方呎，兩房間隔，單位原先叫價580萬元，現降價20萬元，以560萬元成交，實用呎價14,396元。新買家為年輕上車客，鍾情物業鄰近港鐵站出入口，交通方便，加上造價合理，考慮片刻即決定入市。原業主持貨17年，是次沽出單位賬面大幅獲利324萬元。

## 年輕上車客購御景園兩房

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，分行剛促成元朗御景園5座高層B室交易，單位實用面積480平方呎，兩房間隔，業主開價460萬元放盤，減價12萬元，以448萬元成交，實用呎價9,333元。買家為年輕上車客，眼見近期樓價已見底回升，怕愈遲買愈貴，故迅速入市。原業主持貨15年，賬面賺248萬元。

## 買樓full pay周轉欠彈性



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及買樓全付樓價(full pay)亦有機會出現潛在問題，而事實上，承造按揭亦帶來不少好處。Full pay雖然勝在節省利息支出，但大額資金會被鎖死，令自己減少現金流，資金上或欠缺了周轉彈性，若有突如其來的開支需要，需注意調動資金方面是否出現了限制，備用資金是否充裕。其實，若善用借貸，透過槓桿作用或有機會獲取更好回報，例如投放較少資金並運用借貸以較低成本賺取更高回報，並以資金作不同投資獲得回報及分散風險。

在借貸方面，目前實際按揭息率主要為3.25%，處於中性偏低水平，一般另設按揭存款掛鈎Mortgage Link優惠，即是銀行會向按揭客戶提供一個高息活期儲蓄戶口，存款利率與按揭利率掛鈎，高存息現達3.25%屬於吸引水平，按揭用家便可停泊資金或存放日常儲蓄在高存息戶口，透過高存息回報對沖按揭利息開支；高存息戶口的存款上限一般為尚餘按揭額的一半，資金亦可按自身需要隨時存取，善用此戶口可抵消高達一半按息支出，等同可將淨按息由3.25%降為低至1.625%。再加上最近銀行提供予按揭客戶的現金回贈有所上調，客戶可因應不同按揭金額獲取高達按揭額約0.5%至1%或以上回贈，除了可進一步抵消按息支出，亦可額外獲取資金作不同用途，包括投資或高存息儲蓄作備用金等。

## 享有供樓利息扣稅

若置業並非出租，而是自用物業，上會供樓還有一個給予用家的優惠，就是可將供樓利息作扣稅之用，年度扣稅額高達10萬，可合共有20個課稅年度可享用供樓扣稅額。

## 美團 Keeta 虧損料擴大

大和發表報告指，美團(3690)第三季業績反映各項業務逐步溫和復甦，外賣業務虧損趨向穩定，但到店業務利潤率或受壓。

新業務方面，大和料美團末季虧損40億元(人民幣，下同)。雖然Keeta香港業務已於10月收支平衡，管理層亦對Keeta中東及巴西發展有信心，但該行認為，由於加大於Keeta投資，可能導致其明年虧損擴大。

該行維持予其「買入」評級，目標價由170港元降至140港元，另將其2026年至2027年每股盈測下調23%至43%。

### 即時零售虧損收窄

另外，摩根士丹利指，美團業務初步走出谷底，料即時零售虧損收窄，相信可抵消行業競爭。預期美團核心本地商業經營虧損110億元；新業務經營虧損44億元，主要受中東及巴西布局的影響，估計末季即時零售業務經營虧損收窄至156億元，第三季虧損190億元。



■美團各項業務逐步溫和復甦。

大摩將美團目標價由135港元下調至120港元，重申「增持」評級。

至於高盛將美團2025年至2027年經調整後淨利潤/虧損預測，分別下調6%、32%及11%，以反映對用戶配送補貼，影響核心收入增長、實體店業務競爭加劇，以及即時零售和海外Keeta投資。

高盛將美團12個月目標價從139港元下調至120港元，維持「買入」評級。

花旗指，美團利潤率上行空間取決於競爭對手的策略。維持其「中性」評級，目標價由117港元降至115港元。

個股分析—大和/大摩/高盛/花旗

## 裕元末季銷售均價或提升

瑞銀發表報告指，裕元(0551)管理層透露，由於美國關稅政策趨向穩定，相信部分訂單提前至第四季生產。該行估計，雖料其末季銷量按年下跌，但銷售均價可望提升。

### 獲上調目標價

瑞銀預期，個別品牌復甦或帶來利好，若即將來臨的假期銷售表現強勁，品牌信心增強，有利裕元銷售，並帶來新品牌客戶，將其目標價由18元上調至18.4元，評級「買入」。

另外，高盛指，裕元的代工廠對2026年表現審慎樂觀，雖然近期能見度較低，但公司指，鑑於東盟國家互惠關稅已確定，現在能更好控制不同生產基地的訂單分配。

該行大致維持裕元銷售預測，但上調利潤率預期，以反映其在靈活訂單分配和銷售，以及着力節省管理費用。

高盛將裕元2025年至2027年淨利潤預測上調7%至11%。維持予其「買入」評級，目標價由14.8元升至16.9元。

個股分析—瑞銀/高盛

## 老鋪黃金同店銷售增長率升

花旗發表報告指，老鋪黃金(6181)11月在北京SKP購物中心促銷期間，同店銷售增長率超過200%，與今年8月及上半年表現相若，相信持續的增長動能，明年農曆新年期間的需求可看高一線，其同店銷售增長率亦有進一步上升空間。

### 受惠單價提升

該行表示，老鋪黃金在10月26日加價前一周，客流量較8月漲價前有所增長。顯示加價前的銷售活動比促銷活動更能吸引消

費者，同時補貨周期亦由以往10天至15天更長。

花旗預計，老鋪黃金今年在SKP銷售額將達50億元人民幣，2026年銷售額將增長8%至11%，主要受惠客戶單價提升。

該行又指，儘管該股自2024年6月首次公開募股以來，股價已大幅上漲，但認為其強勁的基本面將支持其估值，予其「買入」評級，目標價1,119元，對應2026年預測市盈率26.4倍。

個股分析—花旗