

買家爭入市 北角頻錄成交



近月
二手樓市
成交回升，各區
整體樓價
亦已逐步回升。地產代理表示，買家爭相入市下，港島東傳統舊區的北角區私人屋苑近期頻錄成交。

北角指標屋苑丹拿花園近月成交明顯增加的同時，成交呎價亦稍稍回升。世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，剛促成北角丹拿花園4座低層E室交易，單位實用面積683平方呎，三房套設計，新近獲買家以828萬元承接，實用呎價12,123元，原業主以880萬元放售，最終減價僅52萬元成交，減幅不足6%。而該行新近另促成丹拿花園5座低層B室交易，單位實用面積734平方呎，三房套設計，新近獲買家以908萬元承接，實用呎價12,370元，原業主以980萬元放售，最終減價72萬元成交，減幅7.3%。原業主賬面賺170萬元。

另外，蔡嘉駿續稱，該行最新促成北角電器道城市花園3座低層E單位交易，單位實用面積807平方呎，三房連主人套房設計，最終成



■北角城市花園三房戶減價逾一成後，終獲買家以1,070萬元承接。資料圖片

交價860萬元，原業主叫價920萬元，減價60萬元成交，減幅6.5%，實用呎價低見10,657元。單位業主持貨19年賬面升值484萬元。另外，新近促成城市花園12座低層交易，單位實用面積1,045平方呎，並連有376平方呎的平台，三房套設計，新近獲買家以1,070萬元承接，實用呎價10,239元，單位於兩星期前才以1,200萬元放售，最終減價130萬元成交，減幅逾10%。原業主賬面賺536萬元。

中原地產北角城市分行高級資深區域營業董事林龍南表示，中原新近促成北角新和富大廈低層A室交易，單位實用面積351平方呎，一房間隔，單位放盤約兩個月，現以425萬元成交，實用呎價12,108元。新買家為投資客，按市值租金

15,000元計，預計可享4.2厘租金回報。

柏蔚山兩房勁蝕42%

不過，北角半新樓盤柏蔚山今年至今累計共錄得15宗二手成交，但全數以蝕讓告終。林龍南表示，新近錄得北角柏蔚山3座低層A單位交易，單位實用面積656平方呎，兩房間隔，以978萬元成交，較市價平一成，呎價14,909元。原業主持貨7年，

是次沽出賬面勁蝕718萬元或42%。分析柏蔚山淪為蝕讓重災區的原因主要有兩點：一是同區新盤大量開售，對二手市場造成壓力；二是柏蔚山周邊二手屋苑的呎價遠低於其水平，令其高價轉售變得困難。

買樓唔 full pay 更好實例



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，而承造按揭對比全付亦帶來不少好處，下述以例子個案說明。

陳先生最近在股票市場大有斬獲，決定套股換樓取得長線收租回報。於是陳先生買入一個兩房連租約單位作收租之用，樓價600萬，他雖然資金充裕，但認為全付樓價鎖死可再投資及調動之資金，決定運用租金收入作證明申請按揭。單位近月新租約之租金為20,000元，租金回報達4厘，若借七成按揭，供款平過租金，陳生決定借取200萬按揭額，按揭成數33%，最低入息要求17,415元，銀行接納以月租之80%即16,000元作為入息證明，故此陳生基本上只需象徵式補回少許入息證明便可。

借貸成本方面，按照目前按息3.25%，月供約8,705元，利息5,417元；雖然按揭金額不大，銀行批出理想現金回贈達10,000元，足以幫補首月供款有餘，另外陳生將資金存放於按揭掛鈎之高存息戶口收息，抵消高達一半利息，每月淨利息支出等同降至低於3,000元。

保留資金再投資擴回報

在這個案中，陳生置業沒有選擇full pay，一年借貸成本大概為樓價0.54%，一年租金回報則為樓價之4%；而基於承造按揭額200萬，陳生可保留200萬資金再購置高息投資產品，回報同樣為4%。總括來說，若陳生以600萬資金全付樓價，一年租金回報為24萬；而他選擇承造按揭並保留資金再投資，一年租金收入24萬+投資回報8萬減去淨利息支出約3.2萬，總回報增至28.8萬。當然，以上僅屬例子，亦需留意投資涉及風險，當中亦因應按揭額增多減少及投資回報等不同情況而出現不同結果。

寧德時代具防禦性

儲能系統(ESS)在當前能源轉型與人工智能(AI)發展扮演關鍵角色。不過，花旗發表報告指，ESS預期推動電池供應鏈上升的利好因素已被市場反映。在行業生產線前景存在不確定的情況下。建議投資者在農曆新年前保持審慎樂觀態度。待明年首季可選寧德時代(3750)等具防禦性的龍頭股份。

花旗預期，電池、尤其是ESS增長前景在未來12個月內保持不變，看好進入傳統旺季(3月及4月)時，具較高彈性的電池相關企業，例如鋰、隔膜、電解液、正極材料，以及儲能業務佔比較高的二線電池製造商，主要因電池價值鏈或出現季節性供需錯配。

該行短期將寧德時代列為行業首選股，予其H股目標價621元，而寧德時代(300750.SZ) A股目標價為571元人民幣。

獲大行升目標價

另外，摩根大通表示，考慮到對2026年全球ESS電池需求前景轉趨樂觀，加上自動化、資訊化、數據化驅動的長期需求，將寧德時代2026年盈利預



■花旗將寧德列為行業首選股。

測調升10%至940億元人民幣，較市場預測高出一成。

該行指，自9月中旬以來，市場將寧德時代盈利預測上調約10%，與該行先前預測趨於一致。故將寧德時代H股評級由「中性」上調至「增持」，目標價由575元升至650元，以對應採用29倍市盈率29倍，較A股溢價15%。另將其A股目標價上調8.33%至520元人民幣。

摩通認為，目前寧德時代A股為全球最具估值吸引力的電池股。

個股分析—花旗/摩通

平保明年新業務價值料增23%

摩根士丹利發表報告指，中國平安(2318)處於去風險化後期階段，2026年業務將進一步改善，料明年新業務價值增23%，主要受惠銀保渠道強勁擴張。相信代理人數保持穩定，新業務價值生產力續升。代理及銀保渠道新業務價值率維持在40%及30%水平。

報告表示，平保資產管理業務虧損將進一步收窄，預計2025年及2026年分別虧損41億元及12億元人民幣，而2027年有望扭虧為盈，反映物業風險敞

口大減。

該行料平保2025年至2027年營運利潤實現9.7%、10%及12.7%的增長，營運股本回報率在2025及2026年維持在13.8%，2027年則升至13.9%。

營運股本回報率提升

大摩表示，中期而言，平保營運股本回報率將升到14%至15%。維持其「增持」評級，目標價由70元上調至89元。

個股分析—大摩

多晶矽市場現曙光 協鑫看俏

交銀國際發表研究報告，予內地新能源與公用事業行業領先評級。2025年在上半年政策推動一輪搶裝後，該行預期全年內地風/光的裝機旺季將較往年溫和，但維持全年裝機總量創歷史新高的預測。

展望2026年，該行預期內地光伏裝機或將繼續保持280GW的高位；風電裝電方面，在過去招標量飽滿的支撐下，仍有望同比增長約11%至110GW。

光伏子行業偏好多晶矽

該行對覆蓋的子行業偏好順序為：多晶矽>逆變器/儲能>運營商>光伏玻璃>電池片。

選股方面，看好協鑫科技(3800)在顆粒矽盈利優勢明顯，低電耗符合政策導向，行業「反內卷」推動多晶矽價格大漲，產能收儲若能落地將推動價格進一步上漲，目標價1.54港元。

個股分析—交銀國際