

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日异地產聯席董
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



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。

■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

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

買樓唔 full pay 更好實例

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
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