

樓價見回升 投資客蠢動



地產透視

二手樓市成交回穩，樓價回升，加上租務市場持續暢旺，租金回報高企，吸引投資客紛紛入市。地產代理表示，部分投資者在無睇樓情況下達成交易。



■大圍柏傲莊一房戶獲投資客斥資736萬元購入作收租用途。資料圖片

中原地產大圍豪宅柏傲莊第一分行分區營業經理莊鈞雄表示，分行最新錄大圍金獅花園2期B座中層06室交易，單位實用面積336平方呎，兩房間隔，議價後以390萬元獲承接，實用呎價11,607元。新買家為外區投資者，見屋苑交通方便，加上單位價錢合理，無睇樓下即承接單位收租，單位市值月租約13,500元水平，買家料可享逾4厘租金回報。

中原地產大圍豪宅柏傲莊第二分行高級資深分區營業經理梁俊偉表示，分行最新錄大圍柏傲莊3A座中層E室交易，單位實用面積357平方呎，一房間隔，開價約760萬元，議價後以736萬元沽出，實用呎價20,616元。新買家為投資者，見單位間隔合用，少有放盤，即購入單位收租，單位市值月租約20,000

元，買家料可享3.3厘租金回報。

美聯物業大埔白石角豪宅分行高級分區營業經理黃國輝表示，該行促成火炭駿景園2期11座高層G室交易，單位實用面積974平方呎，三房套間隔。單位早前以1,288萬元放售，獲投資客議價10萬元，以1,278萬元承接，實用呎價13,121元。

中原地產太古城金星閣分行高級分行經理馬毓彬表示，分行最新促成西灣河嘉亨灣3座高層B室交易，單位實用面積1,129平方呎，三房套間隔，叫價3,300萬元，最終連租約以3,258萬元成交，實用呎價28,857元。新買家為本地投資客，心儀單位擁優質全海景及放盤罕有，因此無睇樓下仍決定入市。

美聯物業杏花邨助理營業董事

李聖智表示，該行剛促成杏花邨第26座低層1室交易，單位實用面積614平方呎，三房間隔，由於單位樓價合理，屋苑交通方便，租務潛力亦相當不俗，故獲長線投資客垂青，無睇樓照樣以738萬元承接，實用呎價12,019元。

赤柱海灣園四房賬賺2447萬

利嘉閣地產深灣分行首席聯席董事邱景賢稱，該行新近促成赤柱海灣園單號屋連車房及雙車位交易，單位實用面積2,049平方呎，四房雙套間隔，外望開揚景觀。新買家為區內投資客，心儀單位屬區內罕有放盤，景觀優美，附帶雅致裝修，加上間隔合用，睇樓後即向業主洽購，議價後成功以4,680萬元成交，實用呎價22,840元。原業主賬面獲利2,447萬元。

買車位上會 慳息有辦法



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

樓市回穩，連帶車位買賣亦回升，今年車位成交有望結束3年跌勢。今年銀行樓按取態正面積極，然而，若並非連同住宅一併購入車位，而是購買獨立車位自用或投資，銀行提供的車位按揭息率仍遜於住宅物業；一般限於P按為主，息率介乎P至P+1%，個別低至P-1%，與住宅物業現時優惠按揭息一般為H+1.3%（封頂息低至P-2%，P:5.25%），息差多達1厘至3厘或以上。而銀行一般不會為車位按揭提供現金回贈及其他優惠。

買車位要上會，如何可更慳息？引用筆者公司一個客戶個案，客人以180萬元購入車位，並向銀行申請上會，雖獲銀行成功批出七成按揭，但車位按揭年期僅15年，不同住宅按揭年期可長達30年，而批出車位按揭息較高，全期P+1%（實際按揭息6.25%），月供金額10,804元，超出預算。

物業套現支付車位

按揭顧問建議客人可考慮將持有物業申請套現，由於水位足夠，可直接用作支付全數車位價格。這種調配可讓客戶獲得多項好處，除享有較低住宅按揭息，節省利息支出外，按揭年期可批出長達30年，大大降低月供金額減輕供款負擔；並可享有現時住宅樓按優惠，包括現金回贈及mortgage link高存息戶口，客人可將日常儲蓄及資金停泊於高存息戶口獲取目前約3厘多高回報，等同進一步抵消利息支出。

套現貸款成功獲批後，客人運用金額全數支付車位，按揭息由6.25%降至3.25%，還款期由15年延至30年，月供金額由10,804元，大幅減少近半至5,484元，客人可輕鬆應付還款金額。

港銀整體經營勢頭穩定

高盛發表報告指，預期香港銀行業2026年整體經營勢頭維持穩定；不過，商業房地產(CRE)業務料持續左右業績。目前香港和中國內地CRE敞口佔該行覆蓋的銀行貸款組合16%至19%。而2025年上半年，不良貸款率升至佔香港CRE總債務的21%。

上調中銀東亞目標價

該行指出，預計該行覆蓋銀行的不良貸款率將進一步上升6至17個百分點。據此，該行為中銀香港(2388)及東亞銀行(0023)分別計入47及67個基點的額外信用成本，當中已考慮東亞對民營企業CRE風險敞口及中銀對國企內地CRE風險的增量撥備。

高盛維持予中銀「中性」評級，12個月目標價則由38.3元升至41.2元，主要考量中銀能充分利用強勁的存款增長，並將其轉化為淨利息收入增長，從而支撐其穩健的稅前利潤前景。

該行將中銀2025年至2027年度每股盈利預測分別下調1%、0%及



■分析料東亞續受CRE貸款影響。

2%，至3.59元、3.8元及4.29元，以反映信貸成本上升，抵消存款增長預期，以及非淨利息收入增加帶來的淨利息收入增長。

另外，該行予東亞「沽售」評級，主要受香港CRE貸款相關壓力影響，其信用成本持續高企；與同行相比，東亞透過資產負債表擴張，以支持淨利息收入的能力較弱，且其減少內地無擔保互聯網貸款風險敞口的舉措亦對淨利息收入帶來阻力，導致淨利息收入趨勢相對疲弱，上調目標價由11.8元至12.9元。

業行分析—高盛

威勝AIDC新訂單強勁

威勝控股(3393)發出指引，料旗下人工智能數據中心(AIDC)收入將由2025年的10億元(人民幣，下同)，倍增至2026年的20億元人民幣，估計2027年將進一步增至40億元。

公司預期，2026年本地及海外AIDC新訂單分別按年增長50%及92.3%，達15億元及25億元。

料被納入互聯互通

花旗發表報告指，受強勁的AIDC需求

推動下，威勝AIDC收入佔比將從2024年的9%，分別在2025及2026年逐步提升至16%和20%。基於相關新訂單強勁及盈利預測更高，將其2025年至2027年淨利潤預測調高1%至5%，目標價由15.5港元升至21港元，評級「買入」。

花旗認為，威勝有很大機會於2026年3月被納入互聯互通機制。而該行早於11月25日已對其開啟90天正面催化觀察。

個股分析—花旗

農夫山泉被削每股盈測

農夫山泉(9633)上半年營收增長15.6%，淨利潤增長22.1%，主要得益於成本下降(如塑料PET原料、糖、包裝)，毛利率升至60.3%新高。

獲利盤湧現

摩根大通發表報告指，近期市場對農夫山泉下半年盈利預期略為下調，加上對其2026年盈利預測出現分歧，引發投資者獲利盤湧現，導致該股近期股價表現跑輸大市。

摩通表示，在2026年基本預測中，農夫山泉瓶裝水與茶飲收入分別按年增長10%及15%，塑料PET價格基本持平，毛利率與淨利潤率維持穩定。預計公司淨利潤達170億元人民幣，同比增長14%，淨利潤率30%。

該行指出，略為下調農夫山泉2025年全年的利潤率預測，並將其2026年至2027年每股盈利測下調2%至3%，以反映明年行業競爭，維持其「增持」評級，目標價由62.3元下調至55元。個股分析—摩通