

購買力伸延至居二市場



地產透視

市場購買力增加，並伸延至居二市場。地產代理表示，美國減息持續，部分居二市場買家把握年底前入市，爭購心儀居二屋苑單位。



■長沙灣凱樂苑一房戶獲白居二上車客以445萬居二價承接。資料圖片

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，剛促成馬鞍山居屋錦鞍苑C座中層02室交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔，議價後以居二市場價370萬元易手，實用呎價6,679元。新買家為用家，見單位價錢吸引，即決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利341萬元。

美聯物業元朗朗屏站分行助理區域經理張國成表示，該行促成元朗居屋朗屏邨畫屏樓低層02室交易，單位實用面積381平方呎，兩房間隔。單位早前於居二市場以178萬元放售，獲區內買家以176萬元承接，實用呎價4,619元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，近日分行錄得天水圍天頌苑N座高層15室交易，單位實用面積426平方呎。新買家為外區白居二，

主要鍾情天水圍區的居屋樓價吸引，日常所需應有盡有，考慮到單位性價比高，遂決定以268萬(居二市場價)購入上址，實用呎價為6,291元。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園8座低層F室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，新近獲綠表客以480萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價9,917元。原業主賬面獲利310萬元。

中原地產西九龍長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行最新促成長沙灣凱樂苑A座中層14室交易，單位實用面積391平方呎，一房間隔，原先叫價460萬元，現降價15萬元，以445萬元未補地價成交，實用呎價11,381元。新買家亦為白居二上車客，有見凱樂苑

社區配套完善，媲美私人屋苑，議價後即決定入市自用。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，分行最新促成小西灣居屋富欣花園1座中層B室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，未補地價，最新以510萬元成交，實用呎價8,615元。新買家見單位價格合適，即決定入市自用。

寶明苑業主賬賺248萬

香港置業將軍澳都會駅分行營業經理曾梅芳表示，該行最新促成將軍澳寶明苑B座高層04室交易，單位實用面積424平方呎，兩房間隔，買賣雙方經議價後，以居二價328萬元承接，實用呎價7,736元。買家鍾情該單位企理裝修，故睇樓後決定入市。原業主是次轉手賬面賺248萬元。

港銀減P周期已完成



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

剛過去的美聯會議息再減0.25厘，本港銀行未有跟隨，公布維持最優惠利率(P)不變，原因為何？要留意有加才有減的道理，在香港對上一次加息周期，最優惠利率P累計加幅僅0.875厘，對比美息加幅達5.25厘，港P加息幅度少於美息多達4.375厘，故此港P跟隨美國減息的幅度亦有限。自去年減息周期開始，儘管港元拆息未見明顯回落，本港銀行已加快步伐減P，去年港銀減P達三次，連同今年9至10月再分別減P兩次，去年至今年減P幅度已累達0.875厘，剛好抵消對上一次加息周期之加幅，再者，銀行減息並非只減P，而是減存貨息率，即同步減P及存息，銀行基本活期存息已降至零水平，存息已減無可減，故此減P周期已完成。

目前最優惠利率P返回最低水平，三家發鈔銀行的P分別為5%及5.25%，市場按息主要維持3.25%(H+1.3%封頂P-1.75%)。而受惠銀行加快減P，市場按息自去年至今已由4.125%下跌0.875厘至3.25%之中性偏低水平，低於30年平均按息約3.78%。

每月供樓款項減一成

去年啟動減息期至今，業主及置業人士的供樓負擔減輕了多少？如上所述市場主要按息已由去年之4.125%下跌至目前為3.25%，累積減幅0.875厘，以市場平均按揭額約450萬元、30年期計，每月供款由21,809元減少至19,584元，每月供樓節省2,225元，減幅達一成；除了供款負擔，對於置業上會人士的入息要求亦有所降低，減息後上述例子之每月最低入息要求由43,618元降至39,168元，門檻同樣降低一成。現時按息主要是3.25%，明年息率走勢將會如何？下期再續。

聚水潭在電商股中脫穎而出

摩通發表研究報告指，首予聚水潭(6687)「增持」評級，目標價37元。該行指出，集團在中國電商行業日益碎片化的趨勢中脫穎而出，能大幅跑贏大多數軟件同業及所在垂直領域，同時實現強勁盈利。

該行視其為中國少數真正的SaaS公司，擁有行業領先的客戶留存率，該行預計聚水潭2024-2027年收入複合年增長率達23%，非IFRS淨利率至2027年達29%。

目前2026年EV/收入僅6倍，對這增長與利潤率均屬頂尖的優質SaaS資產而言，目前該股估值吸引。該行將聚水潭列為板塊首選之一。

該行指出，中國電商平台快速擴張及運營碎片化，正好發揮聚水潭的核心優勢：平台中立的ERP系統，可整合400+電商平台及800+物流供應商。透過統一訂單、庫存及物流，並實現端到端自動化，聚水潭幫助商家降低錯誤及低效，隨着行業複雜度及碎片化加劇而同步擴張。

過去三年，聚水潭增長速度超



■聚水潭首度獲摩通給予「增持」評級。

過所在垂直領域5倍以上，2022至2024年收入複合年增長率達32%，遠高於中國整體電商市場的6%。

預計優異表現將持續

該行又指，聚水潭2022至2024年收入複合年增長率32%，在該行追蹤的上市中國軟件及SaaS公司中排名第一。該行預計其優異表現將持續：2025年收入增長24%，2025-2027年複合年增長率23%。

個股分析—摩通

神華注資帶來盈利增長

美銀證券研究報告指，中國神華(1088)日前公布了注資計劃詳情，並於日前舉行了分析師簡報會。此次注資共包含12個標的公司，包括煤礦、電廠、煤化工項目及交通運輸資產。交易完成後，神華的煤炭儲量、產量、發電裝機容量及烯烴產能將分別增加65%、57%、28%和213%，達到685億噸、5.12億噸、60.9吉瓦和188萬噸。該行表示，就今年前七個月，此次注資將使歸母淨利潤從2.93億元人民幣，增至

3.26億元人民幣，並帶來4.4%的每股盈利增長。

八成業務集中合約動力煤

不過，美銀證券認為，中國神華八成業務都集中在合約動力煤上，因此，如果現貨價格在今年年中跌至遠低於合約價格以下，其合約價格可能會受到挑戰。目前其市淨率超過1倍，高於同業。

個股分析—美銀證券

Miu Miu增長放緩實屬過慮

麥格理發表研究報告指，按固定匯率計算，預計普拉達(1913)今年第四季度將實現零售按年增長7%；若按列賬匯率計算，零售額、集團銷售額將分別按年增長0.2%、0.9%。

Prada末季零售額將增1%

該行又認為，市場對其副線Miu Miu增長放緩實屬過慮，因該品牌在過去兩年實現約150%的增長，且管理層對集團資產負債表狀況感到滿意，因其每年可產生10億歐

元的自由現金流，並計劃維持50%的派息率。

麥格理預計，在宏觀不確定性下和市場份額提升情況下，集團今年第四季度將展現韌性，並相信Prada品牌因銷售轉換率提高，持續看到其按季改善，預計其第四季度零售額將年增1%。而Miu Miu在第四季度的零售額將實現穩健20%按年增長，但考慮到該品牌的市場滲透率仍然不足，其計劃明年擴充零售樓面10%至15%的舉措可能成為增長動力。

個股分析—麥格理