

# 大埔豪宅價適中 買家搶購



近日二手樓市氣氛向好，帶動二手交投上升。地產代理表示，大埔屋苑環境舒適，區內豪宅單位價錢仍處適中水平，吸引不少買家搶購心儀單位。



大埔白石角朗濤一房戶獲買家以520萬承接。資料圖片

中原地產沙田豪宅沙田站第一分行資深區域營業經理陳敬天表示，該行剛促成大埔白石角朗濤8B座高層B室交易，單位實用面積393平方呎，一房間隔，開價550萬元，日前議價後以520萬元獲承接，實用面積呎價13,232元。新買家為同區客，見單位價錢合理，即承接單位自用。

中原地產大埔豪宅九肚山第三分行資深區域營業經理賴思沛表示，分行近日促成大埔白石角朗濤8B座中層C室交易，單位實用面積593平方呎，兩房間隔，叫價770萬元，雙方議價後以735萬元沽出，實用呎價12,395元。新買家為外區客，見價錢合理，即決定購入單位自用。

美聯物業大埔市中心分行高級分區營業經理梁葦姮表示，該行促

成大埔天賦海灣1期19座中層C室交易，單位實用面積933平方呎，三房套間隔。單位早前以1,100萬元放售，買家為區內租客，有見供平過租遂由租轉為買，議價後以1,072萬元承接單位，實用呎價11,490元。

中原地產大埔中心高級分區營業經理黃達雄表示，大埔天鑽最新錄得8座低層H室交易，單位實用面積525平方呎，兩房間隔，議價後以588萬元沽出，實用呎價11,200元。新買家為外區客，見價錢合預算，即決定購入單位自用。

黃達雄續稱，大埔翠怡花園最新錄C座低層05室交易，單位實用面積294平方呎，兩房間隔，議價後以332萬元沽出，實用呎價11,293元，新買家為同區客。原業

主現轉手賬面獲利255萬元。

## 上車客483萬購天鑽一房

中原地產玖瓏山分行經理霍栢雄表示，近期整體入市氣氛正面，分行最新錄得大埔天鑽10座中層E室交易，單位實用面積377平方呎，一房間隔，開價515萬元，議價後以483萬元獲承接，實用呎價12,812元。新買家為上車客，見單位價錢合理，即決定購入自住。

中原地產新界東豪宅朗濤分行高級分行經理張少聰表示，大埔白石角海日灣最新錄得2期10座高層F室租務成交，單位實用面積404平方呎，一房連儲物房間隔，業主放租叫價20,000元，議價後以19,000元租出，實用呎租47元。新租客為外區客。業主可享2.7厘租金回報。

## 2026年按揭息率前瞻



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及減P周期完成，那麼按息還會再跌嗎？本港按息除了受最優惠利率P影響，亦因應港元拆息HIBOR走勢以及銀行會否調整按揭計劃息率而出現變化。按照現時H按計劃(H+1.3%；封頂P-1.75%；P:5%)，倘若1個月拆息跌至低於1.95%，按息便會跌穿封頂息而進一步下降。而拆息水平反映銀行資金成本，若拆息可逐步回落，亦意味銀行資金成本減輕，這有利銀行增加樓按積極性，促使銀行有機會增加按揭優惠又或下調按揭計劃息率。

換句話說，首先要看的是拆息跌勢，港元拆息主要受美國息率、本地資金流向及港元供求變化影響。美息方面，美國自去年9月減息期開始至今減息幅度累計達1.75厘，美息返回3.5厘至3.75厘水平，故此美國聯儲局亦指出明年再續減息之空間收窄，中長期息率仍處3厘以上水平。然而，美國調整息率步伐除了視乎經濟就業及通脹數據發展外，亦得留意鮑威爾主席任期於明年5月屆滿後，繼任者是否推動偏向寬鬆政策支持延續減息。

### 明年按息料維持封頂3.25%

在資金流向未有明顯變化的情況下，按照目前本港銀行體系結餘維持約500多億元水平，港元拆息因應本地市場變化與美息差幅不會太闊，一般介乎零至1厘多不等，最近1個月港元拆息仍近3%，維持低於美息約近1厘；美國當地預期明年美息仍處3厘以上水平，但明年聯儲局主席換屆令息率政策存變數，暫時預期明年本港1個月拆息主要維持於2厘多水平，如此看來，若非美息政策出現改變，又或本港資金流向出現明顯變化令拆息大幅下跌，又或資金成本下跌致推使銀行下調按揭計劃息率，明年按息仍會維持於封頂息3.25%之中性偏低水平一段時間。

## 寧德時代競爭優勢穩固

中金發表報告，首次覆蓋寧德時代(3750)，予「跑贏行業」評級，目標價580元，對應2026年26.5倍市盈率。另中金同時維持寧德時代A股跑贏行業評級，和445元人民幣目標價不變。該行預計寧德時代於2025至2026年每股盈利分別為15.27元人民幣和19.74元人民幣，2024至2026年均複合增長為31.6%。

報告指，寧德時代是全球動力和儲能電池領軍企業，率先發掘海外市場增長潛力。新興應用場景不斷湧現，推動鋰電需求持續增長。寧德時代競爭優勢穩固，盈利能力卓越，技術引領行業。公司是高分紅、高淨資產收益率的稀缺標的，財務管理審慎，盈利安全墊紮實。

### 與建發簽署戰略合作

另外，寧德時代公布，近日與廈門建發集團簽署戰略合作協議。雙方將充分發揮各自在產業、技術、資源及市場布局等方面的優勢，重點圍繞新能源汽車產業、供應鏈業務及新



寧德時代與建發集團達成強強聯盟。

興產業投資方面三大領域展開戰略合作。

此外，雙方還將在會展營運、旅遊酒店等領域深化合作，攜手推進產業創新，促進雙方品牌價值與業務協同的持續增長。

未來，雙方將通過「科技+產業+服務」的高效聯動，助力中國新能源產業融合發展，加速完成實體經濟的轉型升級。

寧德時代昨在港股聖誕節假日後復市收報497.8元，跌2.104%，成交金額8.53億元。 個股分析—中金

## 小米高端手機市場有突破

花旗發表研究報告，主要聚焦小米(1800)聖誕節新品發布會(小米15 Ultra、AIoT產品)及強勁的超高端市場表現，認為小米手機成本結構優於中低端，維持買入評級，目標價50港元，看好其長期發展。

### 出貨量增56%表現強勁

報告並提及電動車業務目標及潛在涉軍名單影響有限。首先，花旗展望小米電動車全年出貨量很可能達到40萬輛目標。其次，美國制裁影響對小米無重大影響，因

其在美業務較少。

報告並指，小米800美元以上價格區間手機出貨量增長56%，顯示在超高端市場(>6,000元人民幣)表現強勁。報告認為隨着記憶體價格上漲，高端手機的成本結構比中低端更有利。

小米早前公布今年第三季經調整淨利潤達1,13.1億元人民幣，按年大增80.9%。總括而言，花旗對小米持樂觀態度，看重其高端化策略及新業務(如電動車)的進展。

個股分析—花旗

## 中國旺旺盈利能力持續改善

海通國際研究報告指出，中國旺旺(0151)已成為全國聞名的食品飲料龍頭企業，業務範圍覆蓋米果、乳飲料、休閒食品等多個賽道，並預計集團2025至2027乳飲料收入分別增長0.5%、2%、2%；米果業務收入分別增長3.5%、2%、2%；休閒食品收入增長5%、4%、4%。

### 歸母企淨利潤跌3.8%

該行預計中國旺旺2025財年至2027財年營收分別為240.5億元、246.5億元、

252.7億元(人民幣，下同)，分別按年增長2.3%、2.5%、2.5%；歸母企淨利潤分別為41.7億元、44.1億元、46.1億元，按年變動下降3.8%、增長5.7%、增長4.6%，對應每股盈利分別為0.35元、0.37元、0.39元。

中國旺旺之主要業務為米果、乳品及飲料、休閒食品及其他產品之製造、分銷及銷售。於今年3月31日止，集團在中國境內有419間營業所，35個生產基地及89間工廠，合作經銷商超過1萬名。

個股分析—海通國際