

業主反價賠訂重售湧現



地產透視

二手樓市成交持續回升，業主頻頻出貨套現。地產代理表示，鐵路沿線屋苑備受追捧，個別更出現業主反價成交，甚至賠訂重售賺多些個案湧現。

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，早前促成馬鞍山銀湖·天峰5座高層C室交易，單位實用面積1,046平方呎，三房套間隔叫價1,750萬元，其後業主反價至1,800萬元易手，實用呎價17,208元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利796萬元。

利嘉閣地產葵青區青衣站分行聯席董事梁均耀表示，該行最新促成青衣瀨景灣1期2座高層B室交易，單位實用面積519平方呎，兩房間隔。新買家睇樓後認為單位質素高，在得知屋苑成交加快，且有其他買家正在洽購後，為免錯失良機，即決定追價購入。業主原以710萬元放售單位，反價至712萬元成交，實用呎價13,719元。原業主賬



■馬鞍山銀湖·天峰三房套，業主反價50萬至1800萬易手。資料圖片

面獲利逾431萬元。

中原地產九龍豪宅又一村花園街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，分行最新促成又一居25座高層F室交易，單位實用面積561平方呎，三房套房間隔，去年以1,200萬元放售，因有租客住用中，未能開放睇樓，故一直乏人問津，現終獲買家以928萬元交吉承接，期內累減272萬元或23%，單位實用呎價16,542元。新買家為外區客，雖未曾睇樓，但睇相後見單位擁企理裝修，加上單位位處單邊，擁向東內園景，議價後感吸引即決定入市自用。原業主現沽貨賬面獲利403萬元。

美聯物業將軍澳天晉匯分行區域經理羅定康表示，該行新近促成將軍澳新寶城3座中層B室交易，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，

區內上車客以550萬元承接，實用呎價為14,550元。單位以550萬元放盤約1個月，近期獲區內買家洽詢。買家心儀單位內籠企理，價格合意，故零議價承接單位自住。原業主是次轉手賬面賺240萬元。

業主賠訂重售賣高105萬

美聯物業沙田中心3分行高級營業經理彭潔儀表示，剛促成沙田漆岸8號5座高層A室交易，單位實用面積1,176平方呎，四房兩套間隔。單位上月中以1,895萬元沽出，惟業主最終決定賠訂重售，隨即再以2,000萬元開售，相隔兩星期獲區內用家「零議價」以2,000萬元承接，實用呎價17,007元，較上次售出價高105萬元。原業主2018年以2,000萬元購入單位，持貨7年，賬面平手離場。

按揭轉按審批略有不同



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及兩家按揭公司(分別為HK-MC及QBE)在按揭保險審批的尺度及彈性出現少許差別，讓一些個案藉着少許不同彈性獲成功批出合適按揭。事實上，自2023年9月金管局放寬按揭範圍的同時，按揭保險公司已公布為樓價1,500萬元或以下的首置買家免徵銀行最高按揭成數以上5%受保範圍的保費，在這安排下，首置買家，又或已賣出原有居所物色新居換樓的人士，實際上可為物業承造75%按揭而無需支付按揭保險費。對於這項免保費75%按揭計劃，另一家按揭公司則未有提供。此外，按揭保險公司為未補地價的資助性房屋包括居屋第二市場單位及「住宅發售計劃」第二市場之房協單位提供高成數按揭，另一家按揭公司則未有提供。

轉按同時清還私貸

若借款人希望透過轉按套現方式整合債務，兩家按揭公司在審批上之尺度或有少許不同。以例子說明，借款人月入45,000元，持有物業現值500萬元，尚餘按揭餘額300萬元，另有私人貸款80萬元，月供18,000元；他希望申請轉按套現，套取金額清還私貸以便整合債務。按照上述，若申請轉按，總債務供款約達31,056元，供款佔入息比率達69%，原則上已超出供款比率上限；要讓轉按順利批出，需要先還私貸。在此例子中，其中一家按揭公司接納借款人以申請轉按套現形式，轉按同時清還現有私貸，以總貸款額共380萬元計算供款佔入息比率為37%，無需再計入私貸債務供款，當中貸款額之80萬元需用作清還私貸；此審批彈性讓借款人成功轉按兼以套現清還私貸並整合了債務。

百威股價下行空間受限

摩根大通發表報告指，百威亞太(1876)旗下中國業務持續疲弱，而韓國市場增長則因較高基數而放緩，即使印度業務強勁，惟未能推動整體表現。公司正增加家庭渠道的廣告和推廣投資，但內地銷量和利潤仍受壓。

該行預計，百威亞太2025年自然銷售及EBITDA分別按年降6.4%和8.6%，2026年至2027年則錄4%及6%年均增長。

股息率料達5.7%

摩通表示，預計其股息率達5.7%，為股價提供一定支持，股價下行空間受限，維持其「中性」評級，目標價由8.5元下調至7.9元。

另外，高盛預計，百威亞太2025年第四季度整體自然收入同比降6.6%，EBITDA跌37.6%，淨虧損擴大至5,800萬美元，2024年同期則蝕1,600萬美元。

高盛表示，百威目前對應2025年及2026年預測市盈率為25倍及19倍，預測股息率為5.6%及5.7%。該行將其12個月目標價由8.9元下調至



■百威被大行削目標價。路透社

8.4元。假設其他因素保持不變，意味其2025年企業價值倍數(EV/EBITDA)約7倍，而其母公司百威英博EV/EBITDA約10倍。維持百威亞太「買入」評級。

該行下調百威亞太2025年至2027年每股盈利預測5%至9%，主要考量因素包括持續的商業投資導致銷售與管理費用率上升、營運槓桿效益減弱，以及大平台相關支出，目標價由8.9元下調至8.4元，但維持「買入」評級。 **個股分析—摩通/高盛**

保利債務結構進一步優化

花旗發表報告指，該行首次覆蓋保利置業(0119)，予其「買入」評級，目標價2.7元。

該行認為，公司債務結構進一步優化。截至2025年上半年，債務規模降至680億元(人民幣，下同)，1年內到期債務佔比降至26%。融資成本降至2.9%，在國企中具有競爭力。

花旗表示，保利置業在2020年的全國銷售排名從第67位，躍升至2025年的第15位，2022年至2024年期間逆市錄得銷

售增長8%，2025年銷售規模維持在502億元。鑑於去年位列全國土地投資前十及穩健的資產負債表，預計2026年排名進一步升至第12位。

料今年銷售額增

該行預計，保利置業2026年銷售額將按年增長2%，目標進入全國首10位。去年新增土地收購金額達169億元，按年增18%，主要集中在上海、廣州和杭州等一二線城市。 **個股分析—花旗**

攜程海外業務延續高增長

中信證券發報告指，該行首度覆蓋攜程(9961)，公司近期因自身輿論及地緣政局波動，對出境旅遊造成的潛在負面影響，不過，相信短期輿論影響可控。長期而言，集團作為OTA(線上旅行社)龍頭企業之一，相信對其市場份額影響不大，亦對整體業績影響輕微。

該行預計，攜程中國境內業務今年收入按年增9%、出境業務增12%、而海外市場增34%，整體收入增13%左右。預測經調整淨利潤225.8億元人民幣。

可逢低布局

展望2026年，預計中國境內酒店價格逐步企穩回升，相信攜程境內酒店業務增

元。 **個股分析—中信證券**