

西九四小龍屋苑業主勁賺



近期市場氣氛持續向好，用家入市意慾明顯轉強。地產代理表示，俗稱「西九四小龍」的屋苑本月均錄得二手成交，業主並且大多勁賺。

中原地产西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，西九四小龍之一的宇晴軒，本月至今暫錄6宗成交，已超越上月全月2宗成交量，交投暢旺，本月平均實用呎價16,169元。而該行最新促成一宗宇晴軒相連戶交易，單位為7座高層C及D室，實用面積948平方呎，三房套間隔，最初以1,550萬元放售，現降價10萬元，以1,540萬元沽出，實用呎價16,245元。原業主現轉手賬面可獲利577萬元。

西九四小龍之一的泓景臺，本月至今暫錄3宗成交，屋苑本月平均實用成交呎價則微升至15,620元水平。許永生續指，中原最新促成一宗泓景臺5座低層C室交易，單位實用面積660平方呎，三房套間隔，單位開價1,100萬元，最新以1,085萬元成交，實用呎價16,439元。原業主是次沽出單位賬面可獲微利25萬元。



■宇晴軒三房套業主剛以1,540萬元沽出單位，賬面大賺577萬元。資料圖片

許永生又稱，中原最新促成西九四小龍之一的碧海藍天2座中層C室交易，單位實用面積496平方呎，兩房間隔，最新以800萬元沽出，實用呎價16,129元。原業主是次沽出單位賬面可大幅獲利517萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成西九四小龍之一昇悅居7座中層C室交易，單位實用面積517平方呎，兩房間隔，單位放盤1個月，原叫價820萬元，經議價後以800萬元成交，實用呎價15,473元。新買家為外區首置客，心儀單位間隔實用，加上房大廳大，故睇樓1次後便迅速決定入市。原業主是次轉手賬面獲利590.7萬元。

同屬西九龍市區的奧運站周邊屋苑業主，近期沽貨套現亦大幅獲

利。利嘉閣地產新西九龍豪宅(奧運站)-帝峯皇殿一行聯席董事盧振群稱，該行近期促成西九龍奧運站帝柏海灣5座高層F室交易，單位實用面積475平方呎，兩房間隔。新買家鍾情單位開則方正，加上屋苑附近配套完善，於是洽購。業主原開價1,000萬元，議價後以995萬元成交，實用呎價20,947元。原業主現賬面獲利528萬元。

維港灣兩房業主賬賺550萬

中原地产奧運站瓏璽第一分行首席分區營業經理王秉義表示，分行最新促成奧運站維港灣3座中低層F室交易，單位實用面積457平方呎，兩房間隔，剛以850萬元成交，實用呎價18,600元。原業主是次沽出單位賬面大幅獲利550萬元。

發展商一按轉按難題



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

過去不少發展商會為新盤買家提供高成數按揭，這類按揭一般設有分段息率，較常見是首兩年或三年提供低息蜜月期，第三年或第四年起之息率則跳升至P至P+1%，即現約為5厘至6厘多水平，故此用家一般在兩三年或之後有轉按需求，以避免利息開支暴增。這類發展商一按以八成按揭佔多，用家若轉按至銀行，視乎可造按揭成數、現時估值及按揭餘額以確定是否需要補付首期差額。自樓按全面放寬後，銀行按揭成數全面可高達七成，透過按揭計劃的按揭成數高達八至九成(設樓價上限)，發展商一按用家亦得以受惠，轉按至銀行所需補回之首期差額大幅減少甚至無需補差額。然而，轉走發展商一按是否需補差額亦取決於物業價值是否有變，若然轉按時當前物業估值已累跌一定幅度，將導致可造按揭金額減少，實質按揭成數下降，業主或仍需補付相關首期差額才可轉按。

需有足夠資金補付首期差額

舉例，業主約於三年多前買入一個位於九龍的豪宅單位，作價3,000萬，當年有關樓價的按揭成數僅達五成，業主選用發展商一按承造八成按揭，首三年低息優惠可享按息P-2%；三年過去後，現時按息跳升至P+1%(P現為5.25%)，實際按息6.25%，尚餘按揭餘額約2,160萬，業主希望盡快轉按以免捱貴息。業主向銀行查詢後卻面對轉按上會難題，首先是銀行稱有關單位價值之跌幅較大，估值跌至2,500萬，再者，基於單位價格較高，已超出申請按揭的樓價上限(1,500萬至1,715萬)，若業主向銀行申請七成按揭，最高貸款額僅達1,750萬，意味業主需有足夠資金補付約410萬首期差額方可轉按，業主在這方面有困難，未能騰出大額資金。下期拆解。

華潤萬象延續派息政策

中金公司發表報告，預期華潤萬象生活(1209)2025年全年經營性現金流維持1倍以上，足以覆蓋淨利潤水平，料將延續積極的股東回報，維持歷史派息比例，2023年、2024年及2025年上半年派息比例均為100%。

物管業務保持增長

報告表示，華潤萬象在營購物中心零售額去年料同比增20%至25%，同店銷售升10%至15%。料基礎物管業務在積極的外拓支持下保持增長，全年新拓單年合同金額維持約10億元(人民幣，下同)，與2023年至2024年持平。

該行指出，考慮到利息收入假設及業務預測調整，該行將其2025年及2026年核心淨利潤預測下降3%和2%，至39.3億元和44億元，2027年核心淨利潤預測為48.5億元。

中金維持予華潤萬象「跑贏行業」評級和目標價48元(港元，下同)。

另外，滙豐環球研究表示，將華潤萬象2025年至2027年核心利潤預



■華潤萬象積極拓展物管業務。

測下調3%至10%；預計盈利增長在2027年放緩至高單位數，相比2022至2024年為20%至31%為低。

滙豐表示，以2026年預期市盈率21倍計算，公司股價已反映其品質溢價，估值進一步擴張空間有限；將其評級由「買入」下調至「持有」，目標價由51元降至47元。

里昂認為，華潤萬象核心業務表現好過預期，加上盈利素質值得獲取更高估值。將其目標價由41.2元上調至49.2元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—中金/滙豐/里昂

廣汽風險與回報趨平衡

瑞銀發表報告指，儘管廣汽集團(2238)改革與成本控制方面取得進展，但自有品牌實現盈虧平衡需時，並料合資品牌在2026年銷量明顯反彈機會較低，惟近期風險與回報漸趨平衡。

該行表示，透過垂直整合、國產化替代及平台化零部件共享，去年已實現成本削減10%，目標今年進一步降低15%。預計公司加快成本優化，將有助提升盈利能力。

新產品方面，廣汽與華為深度合作的

「祺境」品牌將於2026年推出兩款新車型。不過，該品牌對銷量的貢獻主要將在2027年及以後才能體現。

獲升目標價

瑞銀表示，廣汽目前股價相當於2026年預測市淨率0.3倍。將其2026年至2027年的銷量預測上調20%至31%，並將同期盈利預測大幅上調至14.54億元至29.91億元人民幣。重申其「中性」評級，目標價由3.2元升至4.2元。

個股分析—瑞銀

極免速遞債務結構改善

極免速遞(1519)擬發行46.5億元可換股債，年期7年，若進行轉換則到期收益率0.375%。資金用於股份回購、置換高利率舊債，以及擴展至歐盟和美國新市場。管理層表示，鑒於公司現金儲備充足，2026年或不會進一步融資。

有望提升盈利能力

里昂發表報告指，極免債務結構改善，加上利率下降，有望提升盈利能力，而持續的股份回購應能進一步推高每股盈

利，即使存在潛在攤薄效應，仍將使所有股東受惠；維持其「跑贏大市」評級，目標價13.6元。

另外，花旗表示，考慮到其合理轉換溢價、現債務的高利率，有關可換股債券條款合理。不過，投資者憂慮極免與順豐控股(6936)達成戰略性相互持股，可能導致股權進一步稀釋，股價短期或出現波動。

該行維持其「買入」評級，目標價15元。以反映公司在東南亞及新興市場強勁發展動能。

個股分析—里昂/花旗