

天水圍市旺 放盤即獲承接



近期入市氣氛正面，部分業主願意減價，放盤即見承接。地產代理表示，近期天水圍區眾多二手放盤成交確見加快不少，個別議價後買家即拍板成交。

中原地产天水圍副分區營業經理何家樂表示，分行剛促成天水圍麗湖居7座頂層複式單位交易，單位實用面積1,462平方呎，四房間隔，叫價1,300萬元，以1,255萬元成交，實用呎價8,584元。買家鍾情四房大戶，覓盤多時，見上址合適，遂拍板購入。原業主賬面獲利747萬元。

何家樂續稱，分行另促成天水圍Wetland Seasons Park 1期20座高層B1室交易，實用面積432平方呎，單位原則屬兩房間隔。上車客心儀屋苑樓齡新，單位裝修新淨，睇樓後迅速還價洽購，業主亦肯配合，最後減價10萬元，以490萬元成交，實用呎價11,343元。原業主現沽貨賬面蝕81.99萬元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，近日促成天水圍居屋天頌苑F座高層8室交易，單位實用面積506



■天水圍天頌苑兩房放盤10日即獲買家以338萬元承接。資料圖片

平方呎，兩房間隔，原業主放盤不足10日便獲區外客垂青。該買家為綠表客，主要心儀單位性價比高，附設企理裝修，遂決定以338萬元(居二市場價)購入上址自住，實用呎價6,680元。

林家倫續稱，日前天水圍居屋屏欣苑錄得B座高層3室交易，單位實用面積376平方呎。新買家為外區白居二，考慮到單位原業主有8萬元的議價空間，新買家遂以330萬元(居二價)購入上址，實用呎價8,777元。

美聯物業天水圍-YOHO WEST分行高級營業經理黃信豪表示，該行最新促成天水圍慧景軒2座高層D室交易，單位實用面積544平方呎，兩房間隔。單位原先以500萬元放售，買家為區內上車客，略為議價10萬元後以490萬元承接，實用呎

價9,007元。原業主賬面賺321萬元。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前錄得天水圍嘉湖山莊3期翠湖居5座低層H室交易，單位實用面積552平方呎，三房間隔，日前獲區內首置客垂青。該買家鍾情上述單位附設裝，收樓後即可入住，遂決定以498萬「即睇即買」自住，實用呎價9,022元。

栢慧豪園兩房643.5萬元沽

中原地产天水圍副分區營業經理何家樂表示，分行新近促成天水圍栢慧豪園1座高層A室成交，實用面積597平方呎，三房套間隔，上車客對單位一見傾心，故迅速決定以643.5萬元承接，實用呎價10,779元。原業主是次轉手賬面獲利368.5萬元。

轉走高息一按拆解法



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及個案業主希望盡快轉按以免捱貴息，但轉按時當前物業估值跌幅較大，再加上基於單位價格較高，已超出申請按揭的樓價上限，業主面對未有足夠資金補付約410萬首期差額的轉按難題，今期再續。業主向筆者在職的按揭轉介公司求助，經過了解後，按揭顧問先聯絡不同銀行希望為物業取得更高估值，並提供資料輔助銀行了解最新市況，結果成功找得銀行提供有關單位的估值達2,650萬，較上回提及之估值2,500萬高出6%及150萬。

經過申請及審批後，業主獲銀行及一家貸款機構分別提供兩款上會方案；其一是銀行提供七成按揭，基於估值已提高，按揭額高達1,855萬，業主所需補貼之金額由原先410萬降至305萬，按息為全期H按H+1.3%（封頂息率P-2%），目前實際按息為3.25%。

按揭成數高逾八成

另一方案由按揭以外一家貸款機構提供，特點是提供更具彈性的高成數按揭，任何樓價高達九成按揭兼享有全期低按息現為P-2%（P: 5.25%），實際按息現為3.25%；對於樓價超出上限而未能透過按揭轉走發展商按揭的業主，可考慮此計劃。業主透過此計劃申請將發展商一按餘額約2,160萬轉按，物業估值同為2,650萬，按揭成數約達81.5%，成功獲批，而業主最終選擇了這個方案。

雖然有關計劃僅提供P按息，但按息與現時銀行H按封頂息水平一致，與業主正在供樓的發展商一按息率6.25%大幅降低3厘。與按揭計劃類同，選用這個高成數按揭計劃同樣需要支付類同保費的費用（稱為「參與費」），基於計劃彈性較大，費用會略高，借款人可選擇將參與費全數加借在按揭金額一併供款，便無需在轉按時額外準備這項開支。

老鋪黃金優化渠道效率

海通國際發表報告指出，預期老鋪黃金(6181)2025年收入按年增長217%至269.6億元(人民幣，下同)。當中，下半年收入146億元，同比增193%，期內線上增速快於線下，海外業務增速亦快於國內。

同店銷售勢頭良好

該行指，老鋪黃金去年末季同店銷售勢頭良好，主要因金價上升基礎提價，受益會員數量擴充帶來客流量，短期入門級客戶的快速擴圈是主要驅動力，速度超過金卡/黑卡會員數量增長。

從渠道結構看，截至2025年12月19日，公司逾46家自營門店(包含櫃台)已覆蓋16個城市，選址集中一線/一線高端商業體，未來或通過門店遷址、擴容及形象升級，進一步優化渠道效率與盈利質量。

海通國際維持其「優於大市」評級，給予2026年23倍市盈率估值，對應目標價為948.4港元，較現價有逾兩成潛在上升空間。

另外，高盛預期，內地珠寶市場



■老鋪黃金海外業務增速快於國內。

今年增長放緩至4%，主要因去年基於較高及今年需求恢復正常等，對今年行業持「中性」看法。

該行目標今年底金價為每盎司5,400美元，按年升25%。預期需求及價值增長將受金價上升所支持，但毛利率面臨逆風。

高盛認為，老鋪黃金具備增長潛力，重申其「買入」評級，目標價1,128港元，相信其2026年的盈利增長將受惠於品牌及產品周期上行帶動的客戶增長、店鋪網絡擴張，以及毛利率改善。在金價上升環境中，定價產品更具吸引力，配合其品牌升級周期，有利老鋪黃金。

個股分析—海通國際/高盛

萬洲內地市場銷量復甦

星展發表報告指，萬洲國際(0288)在中國內地市場表現趨穩，銷量呈復甦跡象，預測其2025年第四季度包裝肉銷量實現低單位數增長，優於前數季度，主要得益於拓展專業經銷商及新興零售渠道。平均售價可能因推出更多實惠產品而按年略降，惟在豬肉成本回落情況下，每噸盈利能力保持穩定。

報告表示，萬洲目標2026年實現中單位數銷量增長，價差改善和產品結構優化將支持利潤增長。

該行指，美國生豬養殖產能精簡至1,150萬頭，有助提升利潤率，加上豬價去年上漲9%，在較低的飼料成本下，支持上季營業利潤實現雙位數增長。估計今年包裝肉銷量溫和增長，而定價能力、產品組合優化，推動營業利潤實現中單位數增長。

上調盈利2%

星展稱，基於最佳的利潤前景，將其2026年盈利預測上調2%，目標價升至10.8元，維持「買入」評級。 個股分析—星展

中國神華盈利受壓

中國神華(1088)發盈警，料2025年股東應佔盈利介乎508億元至558億元(人民幣，下同)，按年降10.6%至18.6%。較2024年經重述盈利595.44億元則跌6.3%至14.7%。去年受行業供需形勢變化影響，煤炭銷售量及平均銷售價格下降。

行業基本面疲弱

摩根士丹利發表報告指，神華2025年盈利預告符預期。推算上季淨利潤104億元至154億元，而2024年同期則賺153億

元。大摩表示，隨着農曆新年假期臨近，下游補庫需求略為回升，而內地煤炭總供應充足。不過，由於可再生能源發電量上升，市場對煤需求或微跌。

該行預期，行業基本面疲弱將對動力煤價格及神華的盈利構成壓力。然而，持續的成本管控及資產注入，可望帶來產量增長，為盈利提供更高穩定性。

大摩予神華目標價44.1港元，評級「增持」。 個股分析—大摩