

二手交投活躍 短炒獲利靚



地產透視
市場氣氛活躍，吸引短線投資者伺機放售套現。地產代理表示，近期不少區域陸續出現閃電成交個案，又或者出現持貨不足1年的短炒獲利成交。



■西沙新盤SIERRA SEA首兩期陸續入伙，短炒成交湧現。 資料圖片

美聯物業嘉亨灣分行(3)助理區域經理鄭琨表示，該行最新促成筲箕灣形薈1A座低層F室交易，單位實用面積298平方呎，開放式間隔。原業主最初叫價468萬元，經議價後以458.8萬元獲買家承接，實用呎價15,395元。原業主持貨僅8個月便轉售，是次轉手賬面獲利65萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，隨著樓價反彈，不少去年入市的業主成功短線獲利。其中元朗朗天峰入伙後成交暢旺，本月累錄12宗二手買賣成交，全數業主獲利離場。

中原剛促成朗天峰新錄2座低層J室交易，單位實用面積286平方呎，一房間隔，叫價368萬元，零議價下迅速獲上車客承接，實用呎價12,867元。原業主賬面獲利

66.5萬元。

中原地產馬鞍山資深區域營業董事徐可志表示，西沙新盤SIERRA SEA首兩期陸續入伙，一手帶動下，二手交投亦暢旺，屋苑2月至今暫錄約25宗二手成交，新近錄得第1A期5座中層B室交易，實用面積422平方呎，兩房間隔，享園景及海景，業主開價660萬元放盤，零議價成交，實用呎價15,640元。買家為上車客，鍾情屋苑質素高，環境舒適，亦設大型會所，迅速決定購入上址作新居。原業主持貨9個月，現轉手賬面獲利154.4萬元。

SIERRA SEA 短炒賺106.8萬

徐可志表示，分行新近促成SIERRA SEA第1B期2座低層A室

交易，單位實用面積523平方呎，兩房間隔，享園景及海景，業主開價680萬元放盤，零議價成交，實用呎價13,002元。買家為換樓客，鍾情屋苑環境優美，迅速決定購入上址作新居。原業主持貨9個月，現轉手賬面獲利106.8萬元。

世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄表示，西貢低密度豪宅屋苑傲瀧，最新成交為第8座頂層單位，單位實用面積1,841平方呎，四房雙套房間隔，銀主於日前推出市場放售，最終放盤僅三日獲買家以2,700萬元承接，實用呎價14,666元，屬低於市價約10%的成交。原業主於2018年2月一手向發展商購入上址，當時作價達4,118萬元，單位於8年間賬面跌價1,418萬元，物業期內大幅貶值34%。

IADS 申請按揭好處多



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

隨着銀行數碼化及開放銀行發展愈見成熟，金管局與銀行早於2024年開始推出了現名為「戶口戶聯」(Inter-Account Data Sharing 簡稱IADS)之先導計劃，簡單來說就是跨銀行的賬戶數據共享，用戶可在自己意願下以數碼化形式向銀行分享於其他銀行的賬戶資料。截至現時階段，IADS為銀行用戶帶來了什麼新體驗及好處呢？

首先，用戶可在手機銀行查閱自己的跨銀行賬戶，當中用戶可選擇授權將其名下不同銀行賬戶連結，以便在e-banking/手機銀行賬戶便可一併查閱名下多個銀行賬戶資料，更輕鬆地掌握個人整體財務狀況。現時用戶一般可在手機銀行介面簡單進行上述操作，當中用戶有全面的控制權，包括選擇互聯哪家銀行哪些戶口，並可隨時取消有關授權。

可加快銀行審批流程

目前IADS運用於按揭申請雖屬初步階段，當中已有銀行將戶口戶聯功能延伸至信貸申請方面，包括按揭或私人貸款、信用卡申請，申請人可選擇授權讓銀行透過IADS存取其在不同銀行的賬戶資料，好處是銀行可更快速直接取得相關資料，申請人亦可減少甚至免卻再自行準備紙本或電腦取得之銀行月結單或賬戶紀錄文件。現時按揭申請人一般需向銀行提交3個月(固定入息人士)或不少於6個月(浮動入息人士)的薪金入賬銀行紀錄，又或因應申請人的信貸使用狀況需了解其更多的財政紀錄，透過IADS，銀行可直接從申請人賬戶查閱所需紀錄包括薪金入賬、交易紀錄及賬戶結餘狀況等，除了讓過程更便捷外，亦可加快銀行審批流程，減少因等待文件、檢閱及輸入資料、補交文件等耗時情況，並可加強資料的準確性，申請人有機會更快獲批有關貸款。

寧德估值具吸引力

瑞銀發表報告指出，寧德時代(3750)的神行超充電池、麒麟電池等，集團在中國內地和海外生產中均保持成本競爭優勢。以生產的同類型電池成本為例，寧德在匈牙利的生產成本，較內地生產每千瓦時高出10美元至15美元，而匈牙利廠房經營利潤率與內地工廠相近。

報告表示，寧德在全球成本、規模和技術的領導地位，使其能在電動車、儲能系統及新應用領域電氣化加速進程中，從多重增長機遇獲益。

獲瑞銀上調盈利

瑞銀預測，寧德在匈牙利工廠的成本曲線低於德國，估計匈牙利廠房經營利潤率與內地業務保持一致，主要因歐洲市場溢價、高度自動化生產及僅溫和上漲的勞動力成本。憑藉領先且持續增長的全球市場份額，相信集團得益於全球電動車滲透率加深、商用車電氣化加速及儲能系統、數據中心和機器人等應用擴展。

該行預測寧德時代2024年至2029年收入及盈利年均複合增長率，



■寧德在成本及技術等均見優勢。

分別為20%與25%。將其2026年及2027年電池銷量預測上調5%至7%。盈利預測亦上調5%至7%，基於2026年預測市盈率不變，目標價由640元調高至660元；評級「買入」。

另外，摩根士丹利表示，市場過度擔憂成本通脹對寧德利潤率構成壓力，相信這些成本最終亦會轉嫁出去，而集團在上次鋰價上行周期中已證明其成本轉嫁能力，並預期其鋰礦將於短期內恢復生產。同時，公司2026年第一季保持充足低成本庫存。

寧德近期股價回調，使短期估值更具吸引力，予其目標價490元，評級「增持」。 個股分析—瑞銀/大摩

百度派息有助釋放價值

百度(9888)啟動50億美元(約390億港元)股份回購計劃，並首次實施股息政策。富瑞發表報告指，市場普遍對此持正面看法，相信可進一步擴大股東基礎及估值，予「買入」評級，目標價176元，而百度美股(BIDU.US)目標價為181美元。

回購股份提升回報

另外，花旗表示，百度回購股份及制定股息政策，旨在進一步提升股東回報。董事會預計將於2026年首次派發股息，但

未具體說明時間。

該行認為，百度透過更一致且透明增加股東回報方式，有助提升投資者信心。預計百度將在即將公布的2025年第四季業績，或2026年5月發布第一季業績時，進一步宣布股息派發事宜。

花旗指，在目前市場環境下，百度股價顯得更具吸引力，尤其在提出分拆AI芯片業務一崑崙芯的背景。重申其「買入」評級，美股目標價186美元。

個股分析—富瑞/花旗

美團購叮咚內地業務產生協同效應

美團(3690)斥資7.17億美元(約55.93億港元)，收購叮咚買菜旗下內地生鮮食品雜貨領域電商業務。摩根士丹利發表報告指，收購可與集團現有即時零售業務「小象超市」產生協同效應，進一步擴大華東地區布局，鞏固自營即時生鮮配送核心市場地位。

提升即時零售市佔率

該行表示，叮咚買菜在內地擁有約1,000個前置倉，主要集中於華東地區，提

供1公里內、30分鐘送達服務，營運模式跟美團旗下小象超市近似。

目前，小象超市在內地逾20個城市運營約1,000個前置倉，並在北京及深圳佔主導地位，並積極進軍二線城市，估計今次收購將提高美團即時零售業務市佔率，重申其「增持」評級。

另外，野村認為，叮咚是區域性快速電商平台，業務集中在華東(尤其是上海和江蘇省)雜貨市場。予其目標價107元，評級「中性」。 個股分析—大摩/野村