

# 二手成交回升 買家帶票搶盤



各區  
二手成交  
回升，個  
別屋苑放  
盤一天即  
獲承接。地產代理表示，不  
少買家隨身帶備銀行本票揀  
樓，伺機搶筒盤。

**美**聯物業葵涌雍雅軒分行營業經理曾柏然表示，樓市氣氛轉旺，優質放盤備受市場追捧，該行促成葵涌雍雅軒一個三房戶，放盤僅一天即獲同區客帶備銀行本票以630萬元承接。上述成交單位為雍雅軒2座低層A室，實用面積566平方呎，三房間隔。單位放盤叫價655萬元，買家為同區業主，眼見區內兩房單位均價570萬元，見有上述的三房優質盤放售，即把握機會親自帶票洽購，最終成功議價至630萬元成交，實用呎價11,130元。原業主現賬面獲利312.1萬元。

美聯物業葵涌廣場分行營業經理陳偉健表示，該行最新促成葵涌守運樓中層D室交易，單位實用面積405平方呎，兩房間隔。買家有見息口向下列利好後市，加快入市決定，議價後以438萬元承接，實用呎價10,814元。原業主賬面獲利78萬元。



■葵涌雍雅軒三房戶獲買家帶票搶購，成功以630萬沽。  
資料圖片

美聯物業大埔市中心分行高級分區營業經理梁葦姮表示，該行近日連環促成大埔帝欣苑兩宗逾千萬成交。其中一宗成交為帝欣苑19座頂層交易，單位實用面積997平方呎，連天台及一個車位，單位附有企理裝修，放盤僅7日，即獲外區換樓客垂青，原業主叫價1,280萬元，議價後以1,168萬元成交，實用呎價11,715元。原業主賬面獲利308萬元。

另一宗成交為帝欣苑12座低層D室，實用面積1,005平方呎，連一個車位，獲區內首置客承接，原業主叫價1,150萬元，議價後以1,061.8萬元易手，實用呎價10,565元。原業主賬面獲利189.8萬元。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，農曆新年前夕，元朗映

御錄得2宗成交，包括1宗短炒獲利成交，2座中層K室，實用面積381平方呎，屬一房戶，以432萬元沽出，實用呎價11,339元。原業主持貨約8個月，賬面獲利47萬元。而同屋苑新近亦錄得2座中層G室交易，單位實用面積385平方呎，同屬一房戶，叫價458萬元，減價13萬元，以445萬元成交，實用呎價11,558元。

## 元朗柏瓏24小時極速沽

美聯物業元朗朗屏分行助理區域經理張國成表示，該行最新促成元朗柏瓏12座低層B5室交易，單位實用面積463平方呎，兩房間隔。單位原叫價595萬元，放盤僅一天即獲投資客垂青，臨場追價23萬元，終以618萬元成交，實用呎價13,348元。

## 「置易付」擴至二手樓



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

配合數碼支付年代的高速發展，「置易付」(PAPT)電子化物業交易支付安排除了已適用於住宅物業的轉按交易外，現已擴展至二手住宅物業買賣，若物業買賣雙方選擇使用「置易付」作為支付安排，買方的按揭貸款金額會由按揭銀行以電子轉賬支付方式直接過數至賣方的按揭銀行，用作支付樓價餘款及直接清還賣方的按揭餘額，並將餘款直接轉賬至賣方銀行戶口；當中透過即時電子支付結算系統(CHATS)直接過數，業主最快可即日取得款項，並可透過網上銀行查詢到賬款項。

為方便推行「置易付」，物業的按揭貸款將會透過電子支付系統於銀行之間直接過數，至於按揭貸款以外的成交款項則繼續如現行做法，以銀行本票或律師樓開出的支票交收。按揭貸款金額通常是物業買賣中涉及之較大金額，使用「置易付」安排可避免買賣過程中由律師樓暫管過大金額之風險，亦為買賣雙方增加保障。而律師在物業交易中的角色維持不變，包括向買方或賣方處理和審閱法律文件及契據、提供法律意見、協助完成交易程序，及處理「置易付」安排以外的樓價尾數及訂金款項等。

## 可納入臨時買賣合約

若選擇使用「置易付」，買賣雙方在簽訂臨時買賣合約前，可由地產代理協助將有關條款納入合約，地產代理監管局已提供條款範本，當中除了列明使用「置易付」的意向外，亦列明若於買賣成交日前8個工作天或更早，買方或賣方不再希望採用「置易付」，又或基於各種原因令有關買賣無法使用「置易付」，則可改為沿用傳統方式，而支付方法的變更不會成為取消買賣交易的理由，買賣方可更安心採用「置易付」安排。

## 東亞獲大行上調目標價

受內地房地產相關減值及非經常性因素拖累，東亞銀行(0023)2025年全年淨利潤按年下跌24%至35.01億元。全年派息亦減少11.6%至61仙。

滙豐環球研究發表報告指，東亞去年每股盈利1.22元，同比減少20%，分別遜於該行及市場預測13.8%和15.9%。雖然削減派息，惟派息率由45%增至50%。

### 目標ROE達7%

報告提到，東亞宣布3年財務目標，預期到2028年降低信用成本至低於60個基點；將派息較2025年翻倍，同時目標股本回報率(ROE)達7%；調整貸款組合，令非商業地產類別佔比增至85%；2025年至2028年期間，投資與保險收入能以20%年均複合增長率擴張。

該行認為，東亞戰略方向預示2026年至2027年業績表現平平。而東亞管理層確認，2028年目標計劃中並不包括股份回購或派發特別股息。



■東亞去年業績遜預期。

滙豐表示，將東亞2026年及2027年盈測分別下調3.5%及12.4%，但將目標價由14元升至14.8元，維持「持有」評級。

另外，高盛稱，考慮到東亞2025年下半年較高的已實現淨息差及非利息收入、管理層承諾實現更強勁費用收入增長，以及營運開支預測增加等因素。將東亞2026年至2028年盈利預測，分別上調3.7%、1.4%及2.3%，達40.79億元、50.81億元及61.65億元。維持東亞「沽售」評級，但目標價則由13.5元升至14元。

個股分析—滙豐/高盛

## ASMPT下半年料迎來復甦

美銀證券發表報告指，預計ASMPT(0522)由2026年下半年至2027年迎來顯著復甦，相信集團熱壓焊接(TCB)設備技術應被不同類型記憶體/邏輯芯片製造商採用。

該行表示，半導體製造商後端產能擴張和技術規格升級，或帶動ASMPT售賣更多TCB設備。預計集團未來3年每股盈利錄得複合年均增長率逾30%，毛利率超過40%。

美銀認為，ASMPT在TCB領域市佔率

達20%至30%，已足以支撐集團未來兩年強勁的銷售及每股盈利增長。不過，由於芯片製造商資本支出側重於前端投資，料集團今年首兩季銷售額維持於36億元及38億元低位，但由今年下半年至2027年，料達40億至50億元。

### 評級上調至買入

該行大幅上調ASMPT目標價57.89%，由95元升至150元，評級亦由「中性」上調至「買入」。個股分析—美銀

## 有色金屬板塊可望重估

中銀證券發表報告指，2026年有色金屬行業有望呈現金融屬性與產業趨勢共振帶來的重估機遇。在「反內卷」和擴內需驅動下，有色金屬強周期屬性有望體現。

報告分析，有色金屬板塊主要受四大因素支持：一是弱美元周期開啟支撐大宗商品價格；二是地緣政治風險頻發持續強化資源品的供給剛性；三是內需趨穩，價格修復，A股盈利有望回歸；四是有色行業今年業績向好。

報告建議工業金屬與戰略小金屬為矛，

貴金屬為盾。小金屬最具成長彈性，潛在空間大；貴金屬板塊處於業績兌現階段，投資屬性穩健；工業金屬風險收益特徵較均衡，是構建組合的基礎性配置選擇。

### 料金價中長期維持高位

報告預期，金價中長期價格維持高位，全球央行持續增持黃金儲備以優化外匯資產結構；市場對美聯儲進入降息周期的核心預期未變，為金價提供關鍵的流動性與利率支撐。行業分析—中銀證券