

樓市熱烘烘 成交花樣多



昔日樓市成交暢旺的眾生相再現，買賣成交花樣多。地產代理表示，愈來愈多買家在無睇樓或零議價下入市；新婚夫婦搶購遺產物業；亦有父母趁市好趕快買樓送贈子女，以及有心急買家以「Full Pay」一次過付款置業等等。



紅磡半島豪庭三房戶獲首置客在無睇樓下，斥1,250萬元連租約承接。資料圖片

美聯物業黃埔街分行助理區域經理楊錦河表示，該行新近促成紅磡半島豪庭3座高層A室交易，單位實用面積784平方呎，三房間隔，首置客以1,250萬元連租約承接單位，實用呎價為15,944元。單位以1,300萬元放盤，近期獲區內首置客洽詢。雖然單位已租出，未能安排睇樓，但買家心儀屋苑配套完善，故決定把握時機入市，長線用作自住。議價後獲減價50萬元，買家以1,250萬元連租約承接。原業主是次轉手賬面獲利682萬元。

祥益地產區域董事邱家邦表示，近期促成屯門邁亞美海灣1座高層D室交易，單位實用面積473平方呎，兩房間隔，買家主要心儀單位客廳及房間均擁無敵海景，加上原業主增加議幅，減價20萬元，

而且買家在爸爸資助下決定「即睇即買」，以460萬購入上址先收租，待日後有需要才收回作自住，實用呎價為9,725元。業主現可享租金回報率達3.5厘。

祥益地產執行董事謝澤銘表示，早前分行促成屯門兆康苑NOVO LAND 3B期1座低層J室交易，單位實用面積472平方呎，兩房間隔。新買家身處外國，交由代理人負責睇樓事宜，考慮到NOVO LAND具投資價值，遂決定Full Pay 600萬元購入上址，實用呎價為12,712元。由於單位正在出租，無法睇樓，只能參觀同類型單位間隔及單位內籠照片以作參考。該單位現時租金回報率達3.4厘。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，剛

促成康怡花園C座中層1室交易，單位實用面積594平方呎，三房間隔，屬遺產物業，最終以803萬元成交，實用呎價13,519元。新買家為新婚客，心儀單位間隔實用，故決定入市作自住。原業主是次轉手賬面獲利754.5萬元。

長者「Full Pay」買彩蒲苑兩房

中原地產上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，最新錄得上水居屋彩蒲苑B座中層04室交易，單位實用面積351平方呎，兩房間隔，原先叫價340萬元，經議價後以自由市場價308萬元沽出，實用呎價8,775元。新買家為一名同區長者，原先與家人同住，見單位位置方便，遂以「Full Pay」方式購入單位自住。原業主是次易手賬面獲利158萬元。

按揭電子通報系統 (一)



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

當借款人向銀行承辦按揭貸款，借款人須簽訂一份按揭契約，當中訂明若果未獲銀行書面同意，借款人不可再將按揭物業用作抵押又或以該物業取得貸款。儘管有此協訂，總有業主或基於財政上需要而將按揭物業再私下進行二按，業主可能認為一按銀行未必會發現，但結果卻收到銀行通知已發現二按，指出業主違反按揭契約，令業主突然手足無措。

業主可能會以為銀行不會主動檢視一直準時還款的按揭個案，事實上，在風險管理工作上，銀行會定期抽查按揭個案的狀況；而自2017年起有了二按電子提示服務，業主無論私自進行二按、加按均近乎無所遁形。二按電子提示服務由金管局要求並透過土地註冊處向銀行提供，例如當業主再於財務公司申請二按，財務公司會將二按文件呈交土地註冊處辦理登記以保障權益，土地註冊處辨識有關物業已有一按貸款，會啟動系統通知一按銀行有關按揭物業再進行二按。

方便銀行管理信貸風險

銀行獲得有關物業的電子提示服務前，會先取得業主同意，為了讓此服務順利推行，以方便銀行更有效管理信貸風險，每當業主向銀行申請按揭貸款之時，銀行均會同步向業主獲取同意以使用這項電子提示服務。當然，業主原則上有權不予以同意，但這代表了有關按揭的潛在風險較高，故此銀行對於業主不予以同意的個案會作出審慎措施，有些銀行會直接拒絕有關按揭申請，亦有銀行會將個案之按息上調，又或降低原有可造的按揭成數，所以實際上近乎絕大多數的借款人均會選擇同意銀行使用有關物業的電子提示服務。這項電子提示服務由2017年開始至今已近十年，從數字上看已覆蓋很多仍有按揭之物業。

信置有機會增加派息

信和置業(0083)截至去年12月底止中期業績，盈利15.33億元，按年跌15.8%；撇除投資物業公平值變動後，基礎溢利22.2億元，跌0.9%。收入51.85億元，升34.5%。每股派中期息15仙，按年持平。

資產負債表強勁

美銀證券發表報告指，信置中期業績遜預期，估計有待2027財年才見明顯復甦，因集團部分以較高地價購入的土地儲備項目尚未入賬。

該行表示，信置管理層對短期增加派息持更開放態度，且不再強調以每股盈利增長為先決條件，顯示集團有機會增加派息。

美銀繼續視信置為首選發展商之一，集團資產負債表強勁，且股息收益率4.5%具吸引力。重申其「買入」評級，目標價13.3元。

另外，高盛預期信置發展物業利潤率，將由2026財年的10%，逐步改善至2028財年的21%。將其2026年至2028財年每股盈利預測分別上調8%、1%及1%，目標價由14.6元升至



信置物業發展利潤率可望逐步改善。

15.2元，重申「買入」評級。

摩根士丹利預期，香港住宅物業發展利潤率已見底，基於信置未確認銷售額達46億元，且2023年後購入的土地預期利潤率較高，估計利潤率處於高單位數。

該行表示，集團可能於末期業績時一併公布股份回購及增加股息。予其「與大市同步」評級，目標價10.6元。

花旗指，在穩定股息政策下，信置有空間考慮增加股東回報。維持其「買入」評級，目標價由10.6元上調至14.2元。

個股分析—美銀/高盛/大摩/花旗

內地餐飲銷售增長加快

高盛發表報告，預期2026年內地餐飲銷售增長加快至按年升4.2%。雖然整體消費未見顯著好轉，但需求趨於穩定。

看好古茗前景

對於即製飲品企業，該行認為，第二至第三季面對同店銷售增長的高基數挑戰，但年初至今外賣補貼水平較預期高，加上產品種類擴張，以及更豐富的消費場景，均支持同店銷售增長。不過，外賣訂單佔比上升或對盈利能力及門店產生負面

影響。

高盛表示，持續看好即製飲品行業龍頭，尤其看好古茗(1364)前景，上調其目標價6%至34元，評級為「確信買入」，並上調其2025年至2027年核心盈測介乎4%至6%。主要是門店擴張空間龐大。

不過，該行將蜜雪(2097)目標價下調15%至493元，但維持「買入」評級。此外，降低蜜雪2026年至2027年盈測介乎3%至4%，以反映門店擴張放緩及與加盟商分享利潤。

行業分析—高盛

滙控淨利息收入有驚喜

滙豐控股(0005)2025業績及派息皆勝預期，新營運指引亦令市場滿意。摩根士丹利發表報告，上調其目標價7.89%，由138.1元升至149元，評級「增持」。

報告表示，滙控去年第四季基本而利潤率超出市場預期10%，得益於淨利息收入高於預期6%。股本回報率預期上調至17%或更高。

獲大摩上調EPS預測

大摩將滙控2026年至2028年每股盈

利(EPS)預測上調9%至12%，以反映集團管理層對香港銀行同業拆息(HIBOR)前景明朗，以及資產負債表存款業務表現具信心。該行預計，2028年總收入朝着5%的增長預期邁進，批發交易銀行業務的表現優於該行的預期。

另外，摩根大通預計，隨着香港住宅市場改善，商業房地產資產質量趨於穩定，估計對滙控盈利壓力逐步減輕，維持其「增持」評級，目標價165元。

個股分析—大摩/摩通