

靜中帶旺 何文田成交靚



陽春市提早來臨，二手樓市成交漸趨踴躍。

地產代理表示，近期所見，有不少外區買家湧到何文田入市，主要鍾情區內屋苑靜中帶旺。

利嘉閣地產紅磡九龍區海濱南岸二行聯席董事曾淑貞稱，該行新近促成何文田雅利德樺臺高層F室交易，單位實用面積953平方呎，三房套間隔，新買家為外區客，鍾情屋苑靜中帶旺，景觀開揚，加上單位間隔合用，即時向業主洽購，最終以1,388萬元成交，實用呎價14,565元。原業主賬面獲利193萬元。

中原地產九龍豪宅高級資深分區營業董事張仲偉表示，中原最新促成何文田山嘉輝臺A座低層2室交易，單位實用面積646平方呎，三房間隔，單位可享翠綠園景，最新連同一個車位以835萬元易手，實用呎價12,926元。新買家為外區客，鍾情屋苑靜中帶旺，考慮片刻即決定入市自用。原業主現沽出單位賬面可獲利75萬元。

利嘉閣地產九龍豪宅畢架山分



■何文田豪宅天鑄四房戶因地理環境優越，獲買家斥資400萬元承接。

資料圖片

行聯席董事楊家寶稱，該行近期促成何文田御龍居1座高層F室交易，單位實用面積713平方呎，三房套間隔，新買家為投資客，見上址靜中帶旺，周邊生活配套成熟，加上單位間隔實用且採光度高，即時還價洽購。業主原以1,150萬元放售，議價後以1,080萬元成交，實用呎價15,147元。原業主於2019年以1,300萬元購入。

又一村三房戶連租約成交

中原地產九龍豪宅又一村花園街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，分行最新促成同區九龍塘又一居17座中層F室交易，單位實用面積584平方呎，三房套間隔，原以1,038萬元放售，現降價58萬元或6%，以980萬元連租約成交，實用呎價16,781元。新買家鍾情單

位景觀開揚，而且十分鄰近港鐵站出入口，議價後感合理即決定入市，待租約期滿後即收回單位自用。單位現時月租26,500元，新買家可享3.2厘租金回報。

中原地產九龍豪宅天鑄分行高級分區營業經理蕭文杰表示，分行最新促成一宗何文田天鑄8座中層D室交易，單位實用面積1,479平方呎，四房雙套房間隔，擁正東配水庫球場景及鯉魚門海景，原以4,600萬元放售，買賣雙方連番議價後，以4,400萬元成交，單位累減200萬元或4%，實用呎價29,750元。新買家為同區家長客，因家中即將增添新成員，故積極物色區內物業，有感屋苑擁獨立私家大堂，質素不俗，議價後感合理即決定入市自用。原業主現轉手賬面仍需蝕讓922萬元。

銀行發現二按怎麼辦？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及當銀行發現違約二按，一般會因應信貸風險、借款人態度及是否有補救方案等去評估下一步做法。有些時候，借款人未必理解銀行為何有此反應，事實上，當借款人與銀行訂立按揭契據之時，借款人已同意不會擅自就按揭物業再作抵押及取得額外貸款。對於銀行來說，借款人擅自加借二按，等於誠信已出現問題，而因為多了二按，借款人的總債務供款佔入息比率及物業的總按揭成數已出現了變化，亦分分鐘已超出既定之上限規定。

就上述，銀行一般會因應個案的嚴重性、信貸風險、借款人的誠信風險及是否可補救的預期而採取不同行動。若借款人主動合作，願意及有能力即時解除二按，並會向銀行提交相關證明文件，這通常較易讓銀行接納方案。倘若借款人未能即時清還有關二按，但仍然以合作和坦誠的態度向銀行解釋因由狀況，並願意主動提出合理時限解除二按或解決方案，亦承諾不會再就物業進行加借；若然借款人一直是準時還款，有關一二按總債務金額佔物業估值亦未有過高，這亦較有機會讓銀行願意溝通達致解決方案。不過，銀行或需重評估借款人的還款能力，原因是如今借款人擅自加上二按，銀行並不清楚借款人是否有能力同時應付二按還款。

逃避質詢小心call loan

借款人應避免以逃避、拖字訣或不合作的態度去應對銀行的質詢，這會直接觸動銀行警覺性，認為個案的誠信風險大增，直接將個案視作違約處理；若加上借款人常拖欠或延遲供款，甚至仍然試圖瞞拒絕溝通，銀行或會加快採取較極端的追究方式，例如即時call loan（要求即時向銀行償還所有欠款）。

九倉豪宅發展利潤料升

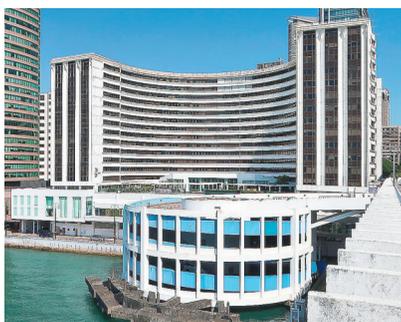
九龍倉集團(0004)2025年業績虧轉賺5,000萬元，而2024年則蝕32.24億元。去年收入109.97億元，同比跌9.2%。維持第二次中期息20仙，全年股息40仙。

期內，基礎淨盈利41.04億元，同比升46.7%，主要因內地發展物業應佔減值撥備減少。投資物業重估減值淨額36.41億元，跌39.2%。

內地開發物業售價偏低

瑞銀發表報告指，九倉管理層對香港豪宅市場表示樂觀，其相信近期調高豪宅印花稅帶來的負面影響有限。集團計劃今年推出龍庭里8號項目發售。至於中國內地開發物業平均售價偏低，以寫字樓為主的庫存銷售困難，主要受市道疲弱影響。予其「沽售」評級，目標價16.3元。

另外，美銀證券指，九倉今年來自豪宅發展的利潤有望攀升，主要受多個新項目支持。預期今年核心純利按年升19%。因應上調集團每股資產淨值(NAV)估算，將其目標價由28元升至29元。但料集團今年股息收益率



■九倉派息穩定和保持淨現金狀況。

僅2%，維持「中性」評級。

花旗表示，九倉派息穩定和保持淨現金狀況，超豪宅預售有望加快。公司計劃通過變現現有土地儲備(如超級豪宅單位)，以將價值最大化，並有意進一步投資優質香港房地產項目(豪宅或大眾市場)。

該行認為，九倉增加資本利用效率有助提升長期權益回報率，不過，由於集團業務處於估值受限，維持其「沽售」評級，目標價則由18.3元升至21.15元。

個股分析—瑞銀/美銀/花旗

裕元OEM業務展望審慎

裕元集團(0551)2025年營業額80.31億美元，按年跌1.8%。盈利3.81億美元，跌2.9%。維持派末期息90仙。連同中期息全年共派130仙，按年持平。

大和發表報告指，裕元去年第四季OEM(代工生產)業務收入同比跌4.6%。管理層對有關業務展望審慎。根據公司指引，2026年平均售價及銷量持平至略為偏軟。

該行將其評級由「買入」下調至「持有」，目標價由19.25元降至16.8元，以

反映今年製鞋商對服裝代工前景審慎。

被降盈利預測

另外，瑞銀表示，估算裕元上季盈利按年升68%至1.02億美元，高於該行預期8%，但毛利率、經營利潤率均遜預期。

瑞銀將公司目標價由20.3元微降至20元，對應因銷量和毛利率預期被下調，同時下調其2026至2028年盈利預測5%至6%，評級「買入」。

個股分析—大和/瑞銀

理想汽車競爭力或下降

招商證券國際發報告指，理想汽車(2015)2025年第四季業績低於預期，產品結構下檔及產業競爭拖累平均銷售單價(ASP)及利潤率。上半年因產品線走弱令績效壓力大，下半年或改善，而公司積極拓展人工智能(AI)領域。

大量投入AI領域

該行維持理想港股目標價74元，美股目標價19美元，評級「中性」，反映公司競爭力下降，以及大量投入AI領域，雖然

方向正確，但產品線尚未成型。

另外，中金表示，理想計劃今年第一季交付8.5萬至9萬輛汽車，略超出市場預期，但考慮到旗下「L9」換代前清庫存、購置稅補貼、供應商返利下降的綜合影響，料今年首季毛利率承壓。

該行指，考慮行業成本上漲和公司產品周期，將其今年和明年盈利預測分別下調53%和15%，至37億元和105億元人民幣，維持目標價100元，評級「跑贏行業」。

個股分析—招商證券/中金