

西九龍屋苑大賣 業主勁賺



樓市氣氛向好，加快買家入市決定。地產代理表示，西九龍屋苑近期成交活躍，沽出單位業主均勁賺，而且業主無論零議價抑或反價，單位照樣獲買家承接。



■昇悅居兩房戶最初以80萬放售，其後業主反價至82萬易手。
資料圖片

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成西九四小龍屋苑之一的昇悅居3座高層F室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，單位以880萬元放盤約2個月後吸引同區客洽詢，雙方零議價以880萬元承接，實用呎價16,858元。新買家為夫婦，心儀單位交通便利，故睇樓數次後決定入市。原業主是次轉手賬面獲利544萬元。

利嘉閣地產西九龍昇悅居分行高級聯席董事李啟昌稱，該行近期促成昇悅居6座高層F室交易，單位實用面積513平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，鍾情單位間隔四正實用，坐落高層享開揚景觀，加上屋苑周邊生活配套方便，決定洽購。業主原先叫價838萬元，議價後以815萬元成交，實用

呎價15,887元。原業主現賬面大幅獲利551萬元。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，西九四小龍屋苑之一的泓景臺本月暫錄8宗成交，快將追平上月全月10宗交投量；本月屋苑平均實用呎價16,747元，按月急升5%。而中原最新促成一宗泓景臺交易，單位為6座低層G室，實用面積473平方呎，兩房間隔，原以788萬元放售，議價後剛以765萬元成交，實用呎價16,173元。原業主持貨近17年，是次沽出單位賬面大幅獲利473萬元。另外，該行又促成一宗泓景臺1座中層B室交易，單位實用面積664平方呎，三房套間隔，單位最新以1,076萬元成交，實用呎價16,205元。原業主持貨超過24年，是次沽出單位賬面大幅獲利

756萬元。

許永生續稱，中原最新促成昇悅居6座中層F室交易，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，最初以850萬元放售，現反價至852萬元易手，實用呎價16,608元。原業主現轉手賬面可獲利259萬元。

一號銀海三房戶轉手賺逾倍

香港置業西九龍泓景臺分行營業經理黎俊華表示，該行剛促成的西九龍奧運站屋苑一號銀海7座中層A室交易，單位實用面積963平方呎，三房間隔，單位最初叫價2,400萬元，放盤約一個半月後，獲外區家庭客垂青。客人睇樓數次後，心儀單位景觀及配套，最終以2,388萬元成交，累減12萬元，實用呎價24,797元。業主是次轉手賬面獲利1,218萬元，賺逾1倍。

免罰息按揭重現市場



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

現時銀行按揭計劃之罰息期一般為兩年，買家上會後，兩年內將物業轉售便需支付罰息，較常見之罰息率為首年2%，次年1%（以貸款額計）。最近市場上有銀行瞄准有意短線轉售物業的需求提供免罰息按揭計劃，為業主增加上會彈性，免去兩年綁架期，業主若因應樓市狀況而決定於短期內轉售單位，按揭罰息成本便可大為減免。但需留意，有關免罰息按揭計劃附帶細節，當中兩年內轉售單位而需贖回按揭，雖不設罰息但仍需退回銀行已提供之按揭回贈金額。有關計劃亦限於按揭額達700萬或以上為主，換言之，銀行對於這個計劃的目標客戶主要是購買樓價達千萬元以上之買家。

此計劃之按息亦屬市場新亮點，銀行提供H按息為H+0.6%，對比市場主流按息H+1.3%封頂息3.25%；P-2%（P:5.25%）明顯低，以3月30日1個月拆息為2.28%為例，此計劃當日計之實際按息為2.88%，對比市場H按息3.25%（以封頂息計）低0.37厘，按照最近拆息處於偏低水平來看，此計劃之實際按息比起市場一般H按更吸引；但必須留意的是，此計劃之用在較大程度上需承擔拆息波動風險，原因是計劃之封頂息為P-0.3%（有關銀行之P現為5.375%），封頂實際息為5.075%，高於市場一般為3.25%，換句話說，當拆息回升例如1個月拆息升至超於2.65%，此計劃之實際按息便會高於市場主流按息。

短期轉售物業比例仍低

而基於拆息往往具有較大波動性，銀行審批H按會以封頂息評估借款人的還款能力，對比市場一般以3.25%計算入息，此計劃之銀行以封頂息5.075%計算，所需之入息水平相對較高。樓價已由去年最低位回升達一成，促使早前買入之單位出現水位，吸引買家轉售獲利。不過，目前投資者當中，短期轉售物業的市場比例仍偏低。

蒙牛今年盈利能見度高

蒙牛乳業(2319)2025年盈利按年升13.8倍至15.45億元(人民幣，下同)。富瑞發表報告指，業績符合預期。蒙牛管理層指，今年首要目標追求收入和利潤增長，預計收入錄得中單位數增長，並在成本控制及營運效率提升下，達到經營溢利率擴張的目標。

富瑞下調蒙牛2026年及2027年盈利預測22%至24%，以反映經營溢利率擴張幅度較此前指引放緩，並將其目標價由24.3港元下調至22.6港元，維持「買入」評級。

獲美銀上調EPS

另外，美銀證券認為，蒙牛2026年盈利能見度高，並是該行內地消費股中首選，料2026年公司賺48.61億元，2027年增至54.3億元，有望重返歷史高位。該行上調其2026年及2027年每股盈利(EPS)預測3%，以反映原料奶價格回升。目標價由20港元上調至21港元，重申「買入」評級。

美銀預期，隨着原奶價格見底，



■蒙牛原奶業務撇賬料減少。 彭博社

估計蒙牛於原奶業務撇賬將減少(2025年為4.69億元)，加上聯營公司虧損潛在逆轉(2025年蝕8.72億元)，有望帶動2026年盈利提升逾10億元。經過兩年大額減值後，相信今年減值風險減弱。

蒙牛管理層提到，牛奶消費呈初步復甦跡象，液態奶銷售在今年首季錄得高個位數增長。公司目標在未來2至3年逐步提升派息比率，並維持穩定的股份回購計劃。

美銀將其目標價由20.5港元升至21.2港元，續予「買入」評級。

個股分析—富瑞/美銀

中升盈利或已見底

中升控股(0881)2025年業績由盈轉虧，蝕16.73億元(人民幣，下同)，2024年則賺32.12億元。去年營業額1,644.03億元，按年跌2.2%。

瑞銀發表報告指，單計去年下半年，中升錄得淨虧損6.52億元，主要受銀行收緊汽車金融回佣政策，導致佣金收入下降，以及售後服務毛利率下跌所影響。

料受惠車廠調整售價

該行表示，中升盈利或已見底，業績

可望受惠平治、寶馬和奧迪三大車廠調整建議零售價，加上AITO品牌貢獻上升。預測公司2026年及2027年將錄得盈利，分別達29億元及39億元。

瑞銀將其目標價由18.6元(港元，下同)，降至12元，維持「買入」評級。

另外，美銀證券下調中升2026年及2027年淨收入預測18%及21%。目標價由10元降至8元，重申「跑輸大市」評級。

個股分析—瑞銀/美銀

海底撈多品牌擴張推動發展

富瑞發表報告指，海底撈(6862)2025年下半年度銷售按年增6%至225億元人民幣，淨利潤則跌14%至22.8億元人民幣。管理層透露，2026年專注差異化主題店及產品創新，改善主要品牌營運，同時在多品牌擴張及外賣業務的強勁增長，推動公司發展。

今年料增資本開支

該行指，海底撈「紅石榴計劃」下，海鮮撈火鍋目標3年內擴至500間門店，壽

司品牌目標兩年內達100間門店，預期2026年資本開支因此增加，亦是派息比率下降的原因。

富瑞將海底撈2026年及2027年盈利預測分別下調1%及上調1%。目標價由15.4港元升至15.5港元，維持「持有」評級，股息率約5%。

另外，野村表示，儘管海底撈業績遜預期，惟今年可望有多項利好催化劑。予其「買入」評級，目標價由17.3港元升至18.4港元。

個股分析—富瑞/野村