

二手成交旺 業主頻反價



近期
二手市場
成交持續
增加。地
產代理

表示，業主議價空間愈收愈窄，甚至有不少零議價成交外，部分業主更出現臨時加價情況。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近促成北角丹拿道港運城2座高層C室交易，單位實用面積626平方呎，兩房間隔，獲買家以1,050萬元承接，實用呎價達16,773元，原業主早前1,080萬元放售，最終業價議價空間收窄後，減價30萬元成交，減幅僅2.8%。原業主持貨15年，賬面獲利402萬元，期間大幅升值62%。

蔡嘉駿續稱，該行另促成北角半山炮台山道豪廷峰1座低層C室交易，單位實用面積575平方呎，兩房設計，新近獲買家以1,080萬元承接，單位實用呎價18,782元，原業主以1,100萬元放售，最終僅願意輕微減價20萬元成交，減幅僅約1.8%。原業主主持貨28年，賬面獲利634.4萬元，期間大幅升值逾1.4倍。

中原地產荃灣愉景新城第一分



■荃灣荃景園三房戶業主堅持一口價不減下，最終仍獲買家斥600萬成交。
資料圖片

行副分區營業經理張子榮表示，分行新近促成荃灣荃景花園12座中層H室交易，單位實用面積551平方呎，三房套間隔，早前傍晚放盤，因放盤罕有，加上交吉可睇樓，吸引已搵樓多時的用家即晚趕往睇樓，見單位附帶精緻裝修，遂即場洽購。業主開價600萬元，堅持一口價不減，買家見單位難得放賣，考慮片刻於深夜約12時決定入市，單位放盤僅7小時極速易手。原業賬面獲利50萬元，升值9.1%。

美聯物業奧運站一號銀海分行首席高級營業經理秦敏華表示，該行新近促成大角咀港灣豪庭二期8座高層H室交易，單位實用面積368平方呎，兩房間隔。首置客以600萬元承接單位，實用呎價為16,304元。上述成交單位以600萬

元放盤約2日，買家心儀上述單位內籠企理、景觀開揚，故睇樓1次即「零議價」承接單位。原業主持貨約16年，是次轉手賬面賺344萬元，或134%。

天璽·天兩房短炒賺397萬

樓市氣氛向好，部分業主短炒獲利。美聯物業東九龍啟德一號分行(2)首席高級營業經理黃家樂表示，該行新近促成啟德天璽·天1期6座高層F室交易，單位實用面積460平方呎，兩房間隔，用家以1,410萬元購入，實用呎價30,652元。買家鍾情啟德區生活配套日益成熟，發展潛力優厚，加上屋苑樓齡新，故承接單位自住。原業主持貨一年半，轉手賬面獲利397萬元。

買「遺產樓」注意什麼？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

市場有買家遇上「遺產樓」即打退堂鼓，擔心買賣又或者按揭上會出現問題，但其實「遺產樓」不等於做不到按揭。當業主過身留下持有物業，物業成為遺產，但基於物業繼承涉及遺產條例、有否遺囑、及業權持有方式的不同處理，故此銀行基本上需確定有關法律文件已辦妥及完成登記，方會接納按揭申請。

首先以單一業主的「遺產樓」作說明，若果業主並沒有訂立有效遺囑，遺產主要是根據《無遺囑者遺產條例》以作分配，親屬需向高等法院遺產承辦處申請遺產管理書(Letters of Administration)。親屬申請作為遺產管理人有法定優先次序，主要以配偶、子女為先。遺產管理人獲法院確認可代表處理有關遺產包括當中之物業買賣，因此，有少部分銀行在確定物業之「遺產管理書」已申辦妥當後，已可接受按揭申請。

銀行要求「遺產歸屬契」

但必須留意的是，遺產管理人主要是管理遺產的代表，並非必然是物業受益人，例如業主遺下配偶及子女，配偶及子女都可按法例指明比例獲分配遺產，當中配偶成為了遺產管理人，但受益人其實包括配偶及子女；又或者業主遺下配偶，沒有子女、父母已過身，但有兄弟姊妹，受益人其實包括配偶及兄弟姊妹。那麼，為免出現權益上爭議，不少銀行要求一份名為「遺產歸屬契」(Assent)亦已辦妥並於土地註冊處作登記，主要是遺產管理人確認物業已由過身之業主轉移至有關繼承之受益人。完成Assent文件登記，一般情況下，銀行已可接受有關遺產物業之按揭申請。

若果業主在生前已立下有效遺囑，這代表遺產物業已按遺囑有指定繼承人，那便需按已有遺囑的法定程序申辦文件，下期再續。

國泰短期盈利面臨逆風

國泰航空(0293)3月載客量按年增24%，可用座位公里數增9%。首三個月，載客量增20%。至於上月載貨量增11%，可用貨物噸公里數增2%。首季載貨量增8%。

瑞銀發表報告指，國泰上月客運及貨運需求強勁反彈。由於受中東局勢干擾，提供全服務的國泰，期內客運收入公里數(RPK)同比增22%，顯著高於9%的運力增長，帶動乘客運載率(PLF)升至歷史新高的92.2%。

成本壓力增加

該行認為，由於飛機燃料價格急升，由2月底每桶99.4美元，升至4月初的197.8美元。為緩解成本壓力，公司已上調燃油附加費，並計劃5月中旬至6月底削減航班，其中國泰及旗下香港快運運力分別減少2%及6%。惟這些措施只能部分抵消燃油價格上升帶來的成本壓力，短期盈利仍面臨逆風。

不過，瑞銀認為，國泰在亞太區航空公司中相對處於有利位置，作為全服務航空公司，具有較強定價能



■國泰為應對飛機燃料價格急升，下月中起削減航班。

力，相關業務佔集團2025年收入約62%。予國泰目標價14.9元，評級「買入」。

另外，滙豐環球研究亦指，持續攀升的飛機燃料價格擠壓公司利潤空間，即使上調燃油附加費也難以完全抵消。

該行指，國泰管理層預期，受復活節假期旅遊及長途航線預訂增加支持，4月需求可望維持強勁。貨運長途主幹航線需求健康。然而，由於成本環境壓力，集團將於5月中旬至6月削減國泰香港快運航班頻次。

滙豐維持予國泰「買入」評級，目標價16元。 個股分析—瑞銀/滙豐

361度推進海外業務

361度(1361)2025年營業額111.46億元人民幣，按年升10.6%。盈利13.09億元人民幣，升14%。至於今年第一季，以零售價值計算，旗下主品牌及童裝品牌線下渠道零售額各增10%；電子商務平台產品整體流水亦錄得中雙位數增長。

中金發表報告指，361度首季延續穩健增長趨勢。由於今年在春節錯期、大型賽事等因素帶動下行業整體表現較好。

此外，公司海外業務上季銷售延續2025年增長勢頭，尤其在東南亞和歐洲市

場，目前海外線下已布局逾1,200個銷售網點。而跨境電商增長動能充足，表現勝去年。

行業回暖或帶動估值

中金維持公司對361度2026年及2027年每股盈利預測0.72元及0.79元人民幣，維持「跑贏行業」評級。考慮行業回暖及較好的銷售表現帶動估值，上調其目標價15%至8.15元。

個股分析—中金

恒隆地產缺乏重估催化劑

恒隆地產(0101)旗下杭州恒隆廣場將於4月28日試業。項目位於杭州市核心地段武林商圈。總樓面面積39萬平方米，包括購物商場、5座甲級辦公樓，以及浙江省首家、提供194間客房的杭州文華東方酒店。

資產套現進程緩慢

瑞銀發表報告指，杭州恒隆廣場全面投入營運需時，現階段尚有多個頂級奢侈品牌仍未正式進駐。此外，公司資產套現進程緩慢，旗下本港豪宅項目東半山御峯

成交有限，而集團在內地的物業項目，未有明確以中國房地產投資信託基金(C-REIT)上市時間表。該行表示，恒隆地產現價對應2026財年預測股息率約5.6%，與歷史平均水平相若，以反映公司維持派息能力，其為股價提供支持。不過，預期公司短期增加派息空間有限。

瑞銀將恒隆地產評級由「買入」下調至「中性」，由於短期內缺乏重新估值催化劑，維持其目標價9.6元。

個股分析—瑞銀