

上車客零議價搶購筍盤



二手市場部分地區盤源開始出現短缺，買家紛紛加快入市。地產代理表示，當中上車客更唯恐樓價持續向上，尤其心急入市，以零議價搶購心儀屋苑單位。

中原地产元朗區域營業經理王勤學表示，元朗單幢樓永富閣低層G室新錄成交，實用面積307平方呎，兩房間隔，叫價300萬元，由於樓價入場門檻低，獲上車客零議價承接，實用呎價9,772元。原業主賬面獲利180萬元。

中原地产沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城最新錄47座中層C室交易，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，開價460萬元，零議價易手，實用呎價15,132元。新買家為上車客，見區內生活配套齊全，遂購入上址自住。原業主是次轉手賬面獲利293萬元。

中原地产沙田第一城站分行高級分行經理蔣雲軒表示，沙田第一城最新錄得11座高層D室交易，單位實用面積504平方呎，三房間



沙田第一城兩房戶剛獲上車客零議價承接。
資料圖片

隔。上址原開價718萬元，最後零議價沽出，呎價14,246元。新買家為區內換樓客，見單位價錢合理，即承接單位自用。原業主持貨約2年，是次轉售賬面獲利88萬元。

美聯物業屯門龍門分行(8)營業經理賴志昌表示，該行最新促成屯門卓爾居1座低層F室交易，單位實用面積679平方呎，三房間隔。買家為區內家庭客，睇樓數天內，認為單位優質且售價相宜，決定零議價以850萬元承接，實用呎價12,518元。原業主持貨23年，賬面獲利685萬元。

中原地产西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，最新促成深水埗海柏匯高層B室交易，單位實用面積205平方呎，開放式間隔，單位最初開價360萬元，最終

則以333萬元成交，實用呎價16,244元。新買家為上車客，見物業位置極方便，加上樓價低於400萬元，印花稅只需100元，考慮片刻即決定入市自用。原業主是次沽出單位賬面需微蝕14.3萬元。

東堤灣畔三房首置執平貨

中原地产東涌映灣園第一分行A組高級分行經理彭成裕表示，分行促成東堤灣畔6座低層H室交易，單位實用面積772平方呎，三房套間隔，上車客即睇即買，單位叫價830萬元，議價後共減105萬元，以725萬元成交，實用呎價9,391元。彭成裕解釋，因為單位內籠裝修殘舊，新買家需重新裝修，因此業主肯提供較大議價空間，以吸引買家承接。原業主持貨約20年，賬面獲利460萬元。

遺產樓銀行審批不一



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

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「遺囑認證」(Probate)，並於土地註冊處登記。「遺囑認證」主要由法院確定遺囑有效，並確立「遺囑執行人」(executor)，「遺囑執行人」已獲授權根據遺囑管理遺產包括出售遺產物業，故此銀行一般已可接受有關按揭申請。但需留意，不同銀行對於遺產物業的審批方式及取態不一，如有存疑應在入市前先向按揭轉介公司確定銀行意向或申請條件。簡單來說，若果「遺產樓」之相關法律手續未完成，買入單位後申請按揭或會被拒。

至於業權狀況，跟一般物業買賣情況無異，買方律師檢查業權「睇契」本屬於買賣程序一環，若屬正常良好業權，律師會向銀行確定業權狀況，銀行若已成功批出按揭原則上便可如常放款完成交易；但若然個別情況出現例如業權不清或爭議，那已屬於業權狀況上再需處理之問題。

多於一名業主常見樓契

若是多於一名業主的物業，較常見以聯權共有(Joint Tenancy)或分權契(Tenancy in Common)的方式持有，聯權共有俗稱長命契，較常見是夫婦持有物業的方式，以夫婦2人為例，倘若其中一位業主過身，在生的另一位業主便會自動擁有100%業權。故此，長命契業主之間的業權轉讓無須遺產承辦手續，其中一位業主去世，業權自動轉讓至在生之業主，當中只須將死亡證登記在土地註冊處。

若以分權契持有物業，代表業權已分為指定比例由兩位或多位業主持有，例如3人分別持有業權之30%、40%及30%，合共100%，每人持有之業權份額均可獨立分割處理，例如其中一人過身，他持有之30%份額業權成為遺產，按照其有遺囑或無遺囑方式辦理遺產手續。

招金黃金產量料逐步增加

招金礦業(1818)今年首季按中國會計準則，純利11.89億元(人民幣，下同)，按年增80.4%，營業收入44.6億元，增46.7%；營業利潤18.98億元。

得益金價上漲

花旗發表報告指，招金按年盈利增長受惠金價上漲，惟按季下跌20%，因受成本上升及金礦事故，導致自產黃金銷量按季下降影響。預期礦山3月復產後，黃金產量將逐步增加，第二季單位生產成本有望按季下降。花旗維持其「買入」評級，目標價37.5港元。

另外，摩根士丹利表示，招金上季毛利20億元，同比增46%，但按季減少29%。而毛利率為46.5%，按年及按季分別跌0.3及1個百分點。毛利率與毛利變動與金價走勢不成比例，反映公司自有礦山黃金可能存在庫存積壓。予其目標價49港元，評級「增持」。

華泰證券預期，金價持續高位運行，若2026年至2028年可投資黃金



招金旗下礦山已3月復產。

佔比超過2011年頂點(3.6%)，增加到4.3%至4.8%，期間金價有望上升到每盎司5,400美元至6,800美元。

該行上調招金2026年至2028年淨利潤分別至59.73億元、85.11億元、95.85億元，主要考量黃金的持續配置價值，金價仍有上行空間。將其目標價由24.54港元升至38.85港元，維持「買入」評級。

美銀證券指，招金首季業績大致符合預期。維持其「買入」評級，目標價44港元，反映旗下礦山黃金生產逐步恢復，以及現貨金價續處於4,700美元以上水平。

個股分析—花旗/大摩/華泰/美銀

美團長期利潤率或承壓

大和發表報告指，美團(3690)2026年第一季虧損有望進一步收窄，主要受惠行業補貼減少及競爭格局趨向理性，帶動每單配送虧損改善。預測2026年每訂單單位經濟效益(UE)虧損收窄至0.48元人民幣，而2025年虧損為0.92元人民幣。因而上調其2027年每股盈利預測5%，以反映配送業務UE復甦較快。

該行更新對美團外賣配送、即時購物及到店、酒店及旅遊業務預測。由於實體店業務正常化、來自競爭對手的提價壓

力，以及近期監管機構對美團等電商平台處以罰款，將成為集團長遠盈利目標的潛在隱憂。

短期業務前景看好

大和表示，短期而言，仍看好美團業務前景，對其今年首季及全年營收預測基本保持不變。不過，長期發展方面，集團利潤率或承壓。

該行重申其「買入」評級，目標價則由120元下調至110元。 個股分析—大和

長汽海外增長勢頭強化

長城汽車(2333)第一季營業收入451.09億元人民幣，按年增12.72%；歸母淨利潤降46.01%至9.45億元人民幣。若剔除匯率影響，淨利潤增41.7%。

里昂發表報告指，長汽上季銷量同比增4.8%至26.91萬輛。其中，海外銷售佔比48.3%，期內巴西及東南亞市場銷量倍增。預期公司靈活的多動力平台架構，海外增長勢頭可進一步強化，使其能迅速適應不同市場需求。

里昂維持長汽今年銷量預測140萬

輛。維持其H股及A股「跑贏大市」評級，目標價分別為15元及23元人民幣。

受惠強勁產品管線

另外，大華繼顯指，長汽核心盈利受惠強勁產品管線、新技術推出及出口復甦。但因應較高開支，將其2026年至2028年盈利預測分別下調15%、16%及17%。維持其「買入」評級，目標價由16元下調至15元。

個股分析—里昂/大華繼顯