

# 換樓客入市 價咁即成交



近期買家入市信心提升，交投氣氛正面。地產代理表示，當中換樓客積極入市，只要心儀單位價錢合理，大多即時成交。

**中**原地產青衣城第三分行B組分區營業經理姚智皓表示，分行新近促成青衣瀨景灣2座中層H室交易，單位實用面積826平方呎，三房套間隔。原業主以1,250萬元放盤，明確表明不接受議價，最終獲買家零議價承接，實用呎價15,133元。買家為外區換樓客，眼見樓價已進入反彈階段，入市心態轉趨急切，擔心遲買成本加重，遂加速入市，參觀上址見條件合適，即果斷承接。原業主持貨約16年，賬面獲利624萬元，單位升值1倍。

中原地產馬鞍山豪宅迎海御峰分行B組分區營業經理林志明表示，分行最新錄3B座高層A室交易，單位實用面積550平方呎，兩房間隔，叫價1,380萬元，日前零議價沽出，實用呎價25,091元。新買家為換樓客，見屋苑位置方便，環境舒適，單位間隔合用，即決定購入單位自住。原業主賬面獲



■青衣瀨景灣三房戶業主企硬不議價，最終獲買家以1,250萬元承接。資料圖片

利329萬元。

中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳天晉IIIA 3B座低層A室交易，單位實用面積848平方呎，三房套間隔，最初開價1,550萬元，現降價15萬元，以1,535萬元易手，實用呎價18,101元。新買家為同區換樓客，喜歡屋苑有天橋連接港鐵站，出入極方便，而且設有商場，購物方便，遂立即買入自用。原業主現轉手賬面獲利45萬元。

中原地產北角半山豪廷峰分行首席分區營業董事林志達表示，分行新近促成北角曉峰中層A室交易，單位實用面積766平方呎，四房套間隔。單位由2025年7月開始放售，當時叫價為1,350萬元，近

日最終以1,288萬元成交，實用呎價16,815元。新買家為同區換樓客，鍾情單位間隔實用，附近環境清幽，而且單位罕有放盤，即決定入市升級居住環境。原業主是次轉手賬面獲利68萬元。

## 珊瑚閣三房升值7.1倍

林志達表示，分行新近促成北角半山珊瑚閣A座低層1室交易，單位實用面積1,173平方呎，三房套間隔。單位原叫價2,000萬元，近日最終以1,580萬元成交，實用呎價13,470元。新買家為同區換樓客，鍾情單位間隔實用，且物業坐落半山，環境清幽寧靜，即決定入市換樓升級。原業主是次轉手賬面獲利1,385萬元，單位升值7.1倍。

## 銀行增按揭回贈益用家

今年樓市延續去年回穩步伐，重拾上升動力，三大因素包括樓市向好、銀行資金成本下降、放貸流動性增加，推動銀行樓按揭取態積極，並具空間增加按揭優惠。而樓市持續表現向好，有利銀行放貸信心增強，而目前樓市重現多元化客源，除了本地用家，擁有充裕資金實力的投資者、內地及海外人才客戶均明顯增加，有利銀行吸納不同目標客源。

隨着息率下跌，銀行資金成本有所下降，去年10月底銀行下調最優惠利率P後，基於P已降回至加息前最低水平，加上一般存息已返回近零水平，減P周期已基本完成；而最優惠利率P不變之情況下，銀行同業拆息則逐步下跌，與樓按揭相關的一個月拆息由去年10月平均3厘半降至今年2厘多水平，資金成本降低為銀行擴大按揭優惠提供條件。再者，銀行的貸存比率處於低水平，去年至今整體貸存比率持續低於60%，現時港元貸存比率亦約為73%低水平，促使銀行放貸流動性增加；以上因素推動銀行增加樓按揭積極取態，並具空間增加現金回贈爭取按揭業務。

## 現金回贈有上調空間

對於銀行來說，現金回贈屬於一次性提供予按揭客戶之優惠，有利於計算準確成本支出，對比起調整按揭計劃之息率，銀行更傾向先透過上調回贈吸納客戶。儘管現時按揭現金回贈的水平高達1.2%，對比過往例如2023年曾高達貸款額之2%至3%仍有較大距離，故此當銀行樓按揭積極並具備條件，按揭現金回贈仍有可上調空間。

近月市場上多家銀行先後上調按揭現金回贈，預期市場上之銀行按揭回贈仍處於溫和上調步伐，銀行或會因應自身的按揭業務方向、按揭產品競爭力、目標客戶、資金成本而決定需否調整按揭優惠，以增加其在按揭市場的競爭力，相信今年按揭客戶可因此受惠。

息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

## 中石化盈利前景不確定

中國石化(0386)今年第一季，按國際會計準則，盈利177.39億元(人民幣，下同)，按年增26.9%。營業收入7,066.95億元，跌3.9%。

期內，勘探及開發板塊息稅前利潤130.47億元，油氣產量1.31億桶油當量，同比增0.4%；煉油板塊息稅前利潤189.36億元，加工原油6,202萬噸，生產成品油3,806萬噸，增2.3%。營銷及分銷板塊息稅前利潤63.12億元，化工板塊息稅前虧損13.34億元。

### 煉油利潤或按季下降

中銀國際發表報告指，中石化上季盈利主要由煉油業務帶動。不過，第二季盈利前景高度不確定，主要因高油價開始影響成本，而國內汽油和柴油價格並未相應上漲，煉油利潤可能按季下降。

該行將其2026年至2027年盈利預測分別上調4%至8%，維持其「持有」評級。H股目標價由4.98港元升至5.19港元。

另外，滙豐環球研究表示，中石



■中石化經營成本受高油價影響。

新華社

化上季盈利增幅超出該行預期，主要受強勁的煉油利潤率支持。惟料次季盈利表現轉弱，主要因較高的原油採購及物流成本開始浮現，而成品油臨時價格上限繼續限制公司將成本轉嫁下游的能力。化工業務方面，預計按季虧損擴大，受開工率下降、庫存收益有限及下游需求疲弱下成本轉嫁持續困難所影響。

該行將中石化2026年至2028年盈利預測，分別上調18%、11%及9%；維持其H股「持有」評級，目標價4.4港元；A股目標價5.5元，評級「持有」。個股分析—中銀國際/滙豐

## 渣打集團獲上調目標價

渣打集團(2888)第一季經營收入59.02億元(美元，下同)，按年升9.7%。稅前溢利24.5億元，升16.5%。期內，淨利息收入升1%至29億元。非利息收入升16%至30億元。淨息差跌7個基點至2.05%，主要因減息及邊際利潤受壓，抵消部分債務組合改善的利好因素。

花旗發表報告指，渣打上季業績表現強勁，將其今年每股盈利預測上調12%，而2027年至2028年則上調4%至5%，以反映財富管理及銀行業務收入上升。

該行將渣打目標價由194港元升至209港元，重申「中性/高風險」評級。

### 非利息收入表現強勁

另外，高盛指出，渣打上季盈利較市場預期高出25%，主要受惠非利息收入表現強勁，淨利息收入及實際稅率亦略優於預期。

高送上調渣打2026年每股盈利預測5%，目標價由237港元升至243港元。

個股分析—花旗/高盛

## 中國建材新材料銷量可望續增

中國建材(3323)第一季淨虧損收窄至1.77億元(人民幣，下同)，而去年同期則蝕5.17億元。上季營業收入357.67億元，按年降2.4%。不過，經營活動產生的現金流量淨額為負81.82億元，較去年同期負50.51億元擴大，反映季節性資金流出。

### 銷售成本下降

摩根士丹利發表報告指，中國建材上季業績表現，符合初步業績預告。公司表示，旗下主要產品玻璃纖維銷售價格上

升、銷售成本下降、加上電子纖維及電池隔膜銷量增長，抵消水泥均價下跌及工程板塊利潤減少的拖累。

該行預計，有關趨勢將延伸至第二季，其中，新材料業務在銷量及均價可望持續增長，基礎建材在需求疲弱及價格競爭加劇下，仍受銷量及每噸毛利下跌所困擾，估計情況將直至具體供給側政策出台及執行。

該行予其「增持」評級，目標價7.3港元。個股分析—大摩