

居二樓王成交 業主多大賺



居二樓王屋苑業主近期沽售單位不乏大賺例子。

地產代理表示，近期居二成交中，樓王級屋苑成交價由於盤源減少下，業主成功沽售單位，大多賬面大賺。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角居二樓王富榮花園16座低層B室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，新近獲買家以638萬元(居二市場價)購入，實用呎價10,777元。原業主於1998年3月以213萬元(未補地價)購入上址，最新以638萬元售出，期間賬面獲利425萬元，單位於28年間大幅升值2倍。

黎振傑續稱，該行另最新促成富榮花園14座低層H室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，新近獲買家以618萬元(居二市場價)購入，實用呎價10,439元。原業主是次沽售單位賬面獲利達454萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑自由市場成交，

■居二樓王富榮花園三房戶，剛以居二價638萬元沽，單位於28年間大幅升值2倍。 資料圖片



單位為愉庭閣(K座)極高層02室，實用面積650平方呎，三房連主人套房間隔，業主叫價820萬元，最終零議價情況下以820萬元成交，實用呎價12,615元。原業主持貨18年至今將單位沽售，不過由於購買單位時尚未完成補地價，未能直接比較升幅。

利嘉閣地產青衣區首席分區董事陳志傑稱，分行促成青衣綠悠雅苑3座高層C室交易，單位實用面積543平方呎，兩房間隔。新買家為區內綠表客，睇樓後認為屋苑配套齊全，單位內權企理，與家人多番商議後決定洽購，與業主議價後，終以630萬元(未補地價)成交，實用呎價11,602元。原業主持貨至今易手，賬面獲利逾262萬元。

世紀21奇豐物業天宇海分行經

理黃宗信表示，該行新近錄得馬鞍山居屋錦英苑A座(錦良閣)低層9室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔，業主原叫價360萬元，最終在零議價下成交，實用面積呎價5,581元。原業主持貨34年至今轉售，賬面大幅獲利272萬元。

朗屏邨兩房戶升值近14倍

利嘉閣地產元朗千色匯分行助理分區經理朱子華稱，該行新近促成元朗朗屏邨玉屏樓中層6室交易，單位實用面積381平方呎，兩房間隔。新買家屬區內客，鍾情單位間隔合用，加上交通配套齊全，決定以196萬元(未補地價)購入單位，實用呎價5,144元。原業主持貨至今轉手，賬面獲利近182.56萬元，物業升值近14倍。

按揭現金回贈計算盲點

上期提及今年多家銀行先後增加按揭回贈優惠，現時銀行之間因應其目標客戶及業務策略，所提供的按揭優惠不盡相同，現金回贈主要介乎貸款額0.5%至高達1.2%不等，當中視乎貸款額、物業及客戶類別而提供不同回贈率。

目前對於較大之按揭金額，現金回贈再次升穿1%水平，但用家需留意一點，根據現行樓按揭指引，凡現金回贈超過住宅按揭貸款額的1%，銀行在計算按揭成數時，必須在按揭貸款額扣減整筆回贈金額，即是實質可借按揭金額會因而減少。舉一例子，買家為一個樓價1,100萬的單位申請七成按揭，假設銀行提供1.2%現金回贈，回贈金額為92,400元，但實質可借金額將由770萬降至760.76萬，當中扣減回贈金額92,400元。雖然現金回贈可彌補借不足的借貸額，但由於銀行只會於完成交易後才安排發放現金回贈，故此買家需要先自行準備多一點首期以便完成交易，對於資金較緊絀的用家需特別留意此點是否可行。

高成數按揭回贈按七成計

用家亦應留意按揭現金回贈的計算方式，銀行一般會提供現金回贈率並以按揭貸款額計算。但對於高成數按揭保險計劃之貸款，儘管用家是申請九成按揭貸款，銀行一般仍只會以七成按揭上限計算現金回贈。以800萬物業承造九成按揭為例，若銀行提供現金回贈率為1%，計算方法是以七成按揭之1%計算，即是(800萬×70%)×1%，現金回贈金額為56,000元，而非以800萬之九成按揭金額720萬之1%(即72,000)計算，兩者計算方式的現金回贈金額相差頗大，上述例子相差金額達16,000元。以上所見，即使現金回贈率是1%，九成按揭的實質回贈金額相當於總貸款額的0.78%；而若果用家申請七成按揭，回贈率1%以全數七成按揭貸款額計算，實質回贈金額同樣為56,000元。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

李寧品牌及競爭力被低估

摩根士丹利發表報告指，李寧(2331)業務質量持續改善，惟旗下品牌及產品競爭力仍被市場低估。

報告表示，李寧籃球類別首季銷售跌幅顯著收窄；羽毛球類別業務在2024年至2025年錄得高速增長後，預計2025年至2027年維持10%的複合年增長率；新興「Glory」系列及戶外產品線，去年下半年亦貢獻高單位數的銷售佔比，相關專門店剛投入營業，料有助提升服飾銷售。

上調今年純利預測1%

該行預期，公司2026年至2028年銷售額及經調整純利複合年增長率均為7%，管理層給出高單位數的銷售增長指引，但因應宏觀不確定性，該行預測銷售增6%。

大摩指出，考慮到零售渠道及「李寧 YOUNG」系列表現較佳，上調其2026年及2027年收入預測各1%，並上調2026年毛利率預測0.3個百分點，今年純利預測上調1%，維持目標價26元，評級「增持」。

另外，瑞銀表示，首季成人系列



■李寧已鎖定今年成本開支。

線下及線上渠道分別錄得中單位數及高單位數增長，線下零售增長主要受Outlet增長所帶動，數據符合全年指引。

成本方面，李寧已鎖定今年成本開支，瑞銀估計，潛在影響將於明年首季才浮現，料屆時鞋類成本受到3至4個百分點的影響。予其「買入」評級，目標價28.6元。

中金維持李寧今明兩年每股盈利預測1.19元、1.31元，重申「跑贏行業」評級，目標價27.5元，對應2026年20倍市盈率。

個股分析—大摩/瑞銀/中金

老鋪黃金品牌動力持續

高盛發表報告指，老鋪黃金(6181)於五一黃金周假期的表現，符合管理層預期，毛利率逾45%，估計為第二季淨利潤率帶來上行空間。公司計劃今年在內地升級8間至12間門店，並在境外增設5間至6間新店。報告表示，雖然近期金價波動，但老鋪黃金品牌動力及持續吸納新客戶應能支持增長。一旦金價回穩，料消費者情緒逐步恢復。

該行指出，3月以來老鋪黃金股價已回調18%，現價反映其風險回報吸引，維持其

「買入」評級，12個月目標價1,108元。

現價估值吸引

另外，花旗認為，市場去年過分憂慮老鋪黃金毛利率下降，惟公司強大的營運槓桿，可以部分抵消相關影響。

花旗調高老鋪黃金目標價3.8%至1,162元，評級「買入」。以現價相當於今年預測市盈率13倍計算，估值吸引。維持其為內地珠寶首飾行業首選。

個股分析—高盛/花旗

潤地進入第二階段估值重估

摩根士丹利發表報告指，市場對華潤置地(1109)開發業務復甦信心持續上升，目前正進入第二階段的估值重估，將其目標價由39.3元上調至42.6元，維持首選股及「增持」評級。

租賃業務表現強勁

該行認為，由於預期潤地市佔率上升，加上旗下優質商場項目支持下，即使出售投資物業，料強勁的租賃業務在2028年或之前，對經常性盈利貢獻提高到

60%，預測市盈率10倍至12倍。

大摩上調公司2026年至2028年核心盈利1%至3%，預測分別達234.55億元、249.3億元及271.57億元人民幣，以反映銷售向好、較高的開發業務毛利率。

另外，野村將潤地2026年至2027年銷售預測上調2%至3%，盈利預測則下調16%至18%，以對應物業銷售確認時間表，目標價由35.8元降至32.6元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/野村