

買鳳凰樓真正有得輸？



花上半生積蓄置業，當然想覓得優質又符合自己預算的心水樓盤，而置業時，偶爾會聽到「鳳凰樓」或「鳳凰樓層」這些名稱，這類物業且往往都能以好價易手，究竟什麼是鳳凰樓？買到這一層數的單位，如同「執到寶」？

鳳凰樓即位於物業頂層對落的一層單位，有時鳳凰樓比頂層更受歡迎，因為頂層單位往往會有被太陽直射過熱、滲水、靠近天台機房及發射站，存在輻射及噪音等問題，鳳凰樓免卻上述問題之餘，比頂層涼快亦享有相若景觀，故鳳凰樓造價或較頂層高。

明珠台單位逆市賺35倍

那麼，買鳳凰樓真的冇得輸？據中原地產副分區營業經理林大容表示，8月底時，樓市處於下跌態勢，港島西半山明珠台就有一個鳳凰樓層單位以4,350萬元售出，可謂最具代表性的例子。該單位實用面積1,896呎，4房間隔，望山景，原開價4,700萬元，剛減至4,350萬元易手，呎價22,943元，成



交價及呎價俱創屋苑新高。原業主早於1978年以120萬元買入，賬面勁賺4,230萬元，大幅獲利約35倍。林大容指，今次成交單位屬屋苑極少有鳳凰樓放盤，景觀開揚及質素佳，因此逆市獲高價承接。

踏入10月初，又有一宗鳳凰樓層成交，再印證鳳凰樓的矜貴。中原地產荃灣立坊分行高級區域營業經理黃超華表示，荃灣樂悠居錄得本月首宗成交，屬鳳凰樓層一房戶，實用面積312呎，叫價650萬元，買賣雙方議價後，以570萬元成交，實用呎價18,269元。買家為收租客，見上址屬鳳凰樓層優質戶，價錢吸引，睇樓一次便決定承接。參考同類單位市值月租約13,800元至14,500元

計，料可享3厘租金回報。原業主於2014年8月以390萬元買入單位，持貨8年轉售，賬面獲利180萬元。

不過，正所謂世事無絕對，上月中也曾有一宗北角半山全煙花海景鳳凰樓的減價成交，業主減價250萬元成交。世紀21日昇地產城市花園分行營業董事蔡嘉駿表示，最新成交是位處北角半山雲景道雲景台，物業A至D座極高層鳳凰樓層的單位，單位實用面積約1,072呎，單位屬三房連主人套房及工人房間隔，向西北面眺望全維港煙花海景，成交價2,630萬元，實用呎價約24,534元。蔡嘉駿補充，業主原叫價2,880萬元，減價250萬元成交，減幅達8.7%。

■荃灣樂悠居鳳凰樓層一房戶受到投資者青睞。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

雙重加息風險

對於採用發展商高成數按揭的新盤買家，需特別留意在加息期或出現雙重加息風險，原因是發展商按揭大多提供首兩年或首三年之低息優惠，約兩厘幾水平，但低息蜜月期後，第三年或第四年起之息率將跳升至P-1%至P+1%，即現為4厘多至6厘多，若未來P上調，息率還會進一步上升。

轉走發展商按揭

因此採用發展商高成數按揭買家，宜由發展商高成數一按轉按至銀行，但這意味需由8成按揭降至6成或5成按揭，除非樓價已錄得一定升幅，否則業主需補回幾成首期差額才可轉按至銀行。不過，隨着「財爺 Plan」已於今年2月推出，按揭計劃之樓價上限已提高至1,920萬元，而轉按之按揭成數最高可達8成，業主可有較大機會透過按揭轉走發展商按揭。

舉例，買家於四年前以1,300萬元買入一個新盤單位，選用發展商8成一按上會，首三年按息2.5%，現時期滿按息跳升至P即5.125%，每月供款由46,656元急增至59,244元，希望透過按揭轉按至銀行。有關單位現時估值為1,360萬元，業主之按揭餘額為911萬元，若轉按至銀行申請按揭，按按放寬前的按揭成數限於5成，需補回首期差額約231萬元。現則可透過「財爺 Plan」申請轉按，貸款上限960萬元，業主可透過按揭而完全無需補付首期差額。轉按後，業主現時之供樓利息由P(現為5.125%)降至全期P-2.5%(現為2.625%)，每月供款由59,244元大幅減至47,216元。

港股基本面調整告一段落

中信證券發表港股策略報告表示，在香港上市的企業上半年業績披露基本上已結束。經調整後，該行統計恒生綜指中493家上市公司的中績結果，整體而言，上半年恒生綜指營收和淨利潤，分別按年增長5.2%及下跌3.3%。

內地散點疫情擴散、監管常态化，海外對中概股及部分如科技、醫藥企業制裁持續等風險，進一步遏抑新經濟板塊表現。此外，受地產信用風險拖累，大金融板塊盈利回落，只有內銀板塊錄得小幅增長。

公司業績呈向下趨勢

從2022年盈利預測來看，目前恒指2022年預測盈利及營收增長分別為2%和0.8%，相對6月底下調10.6和6.7個百分點。中信證券指，內地疫情有所好轉，經濟改善信號已現，穩增長政策持續發力，基本面預期已經企穩。

細分板塊來看，絕大多數板塊相對中報開始前業績均呈向下趨勢，互聯網服務、醫療器械、汽車零部件、消費電子等成長板塊預測



■上半年僅內銀板塊盈利錄小幅增長。

2022年盈利增速則下調明顯。

港股盈利增速超越美股

該行相信港股基本面下修已告一段落，尤其在未來內地經濟優勢相對海外主要發達國家日趨明顯，仍看好港股市場的配置價值。當前測算恒生綜合指數2023年盈利增速達到12.2%，顯著高於標普500指數的2023年預測盈利增速，這將是在近三年港股盈利增速首次超越美股。

港股分析—中信證券

滙豐睇天齊鋰業見113元

滙豐證券發表報告，估計鋰價會企在高位，天齊鋰業(9696)為行業龍頭，目前具有業務擴展空間。

料鋰價維持高位

該行指出，天齊為內地唯一鋰產品商，能夠100%實現自給自足，旗下持有澳洲鋰礦不單生產成本低，產品質素亦佳，也是全球最大鋰礦，並計劃2025年擴大產能至每年11.5萬噸。

報告提到，天齊在香港上市後，目前處於淨現金水平，意味公司有更大空間進行收購，加上預期鋰供應由現時至2024年持續短缺，估計鋰價會維持高位。

有見滙豐證券首予天齊「買入」評級，以反映預期鋰價明年仍會保持強勢。天齊昨收跌4.95元或7.21%，報63.7元。該行予其目標價為113元，即較現價有77.39%潛在升幅。

大行精選—滙豐證券

希慎租賃業務具長遠潛力

隨着香港防疫政策逐步放寬，社會正常化進入倒數。投資者正尋找在港上市的受惠股，當中希慎興業(0014)投資物業組合涵蓋寫字樓、商舖及住宅三大類。按總樓面面積計算，約55%為寫字樓物業，約30%為商舖物業。

商舖寫字樓出租率逾九成

近年疫情影響旅客來港情況，對希慎銅鑼灣收租業務略有影響，亦影響投資物業估值。現時零售市場慢慢復甦。若香港

重新「開關」，寫字樓租賃有望正常化，人流回升可提升投資物業估值及帶動重估收益。儘管香港疫情在上半年屬高峰期，但希慎商舖及寫字樓出租率均逾九成，反映營運團隊具有能力。

集團繼續優化及提升核心資產組合，聚焦利園區物業及希慎廣場，以及加路連山道項目工程，將與現有利園設施產生顯著協同效應，進一步鞏固在港領導地位。而希慎在長遠租務業務上具有發展潛力。

個股分析—凱基亞洲