

業主心態變 頻劈價走貨



地產透視
美國聯儲局上周三宣布今年第六度加息，港銀隨即宣布調升最優惠利率0.25厘，樓市前景未明，業主心態轉變，為求吸引買家入市，大手劈價盤源大增。綜合各區地產界人士指，由於業主大減價刺激剛性需求，結果吸引包括上車和樓換樓等用家承接。



■大圍聚龍居業主累減370萬，終獲用家承接。
資料圖片

中原地產玖龍山分行經理霍栢雄表示，加息後樓市前景未明，大圍聚龍居剛錄本月首宗成交，屋苑12座中層A室3房戶，實用面積942平方呎，去年12月開價約1,520萬元，今年6月減至1,400萬元，9月再減至1,300萬元，近日再議價後以1,150萬元易手，實用每平方呎價12,208元，累減370萬元。據了解，新買家為用家。

業主求快脫手 劈價340萬

樓市正處調整期，樓價持續下滑，業主為求盡快賣樓套現，不惜大幅減價，亦不乏買家把握機會吸納筍盤。中原地產萬景峰分行高級資深分區營業經理陳麗嫦表示，分行剛促成荃灣全·城匯7座高層A室成交，實用面積859平

方呎，三房套房間隔，屬屋苑樓王。單位今年5月叫價1,990萬元，由於市況持續轉差，成交萎縮，而且同面積大單位多月未有成交，業主心態轉弱，近日難得有買家洽購單位，為求盡快沽貨離場，不惜大減340萬元或17%至1,650萬元沽出，實用每平方呎價19,208元。

陳麗嫦表示，買家為同區樓換樓客，覓盤逾半年，見最近樓價持續回調，而上址屬樓王，質素及價錢均合意，所以快速決定承接。至於原業主仍微賺23萬元或1.4%，料蝕買賣使費。

中原地產東涌藍天海岸第二分行高級分行經理王文彬表示，樓市跌勢未停，業主心態亦薄弱，紛紛劈價求售。東涌區本月暫只錄得3宗成交，交投冷清。王文彬續指，分行新近促成水藍·

天岸5座低層C室成交，實用面積548平方呎，兩房間隔，附連特色小平台，享海景。單位早於去年8月已放盤，最初叫價900萬元，隨市況轉差，業主多次主動減價，上月最新叫價825萬元，最終再減45萬元，至780萬元才成功獲本地車客承接，實用每平方呎價14,234元。放盤1年多，共減120萬元或13%。

中原地產將軍澳高級分區營業董事伍錦基透露，新都城6座中層E室，實用面積538平方呎，3房間隔，今年9月放盤叫價880萬元，放盤兩個月7度減價至780萬元，終獲客人探盤，近日最終以668萬元成交，每平方呎價12,416元，累積減幅超過200萬或24%，造價重返2017年水平。

現契樓可套現



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

根據統計，本港逾六成業主的住屋已沒有按揭需要償還，數字反映甚高比例的業主持有現契物業資產，那麼，其實他們都有着將磚頭轉化為活錢的機遇。市場上有些銀行可提供一個簡易的磚頭套現方式，若持有一個現契物業（已清還全數按揭貸款），銀行可依據現時物業估值向業主直借25%作為資金，而當中借款人無須提交入息證明。

以持有一個1,200萬元現契樓為例，銀行可憑磚頭估值直接批出高達300萬元按揭套現金額。例如一些50多歲已退休及供滿樓的業主，自身或家人突然有資金需要，但因欠缺入息證明，而未有想過申請貸款，他其實是可以憑着磚頭價值套現資金。再以一個案為例，陳先生的女兒有供樓能力，但欠缺足夠資金作為首期，陳先生希望幫助女兒置業卻又不欲動用退休儲備，向按揭顧問了解後，陳生以持有價值1,500萬元之現契物業向銀行直借25%套現375萬元流動資金，協助女兒置業，女兒成功買入一個800萬元之單位，上述資金足夠支付承造六成按揭的首期及印花稅開支。

有額外資產可借40%

若然業主可提供多一點資產證明，銀行更可向業主直借高達物業估值40%之貸款。舉例，上述陳生自身亦有儲備資金並持有藍籌股票，他可再向銀行出示相等於物業估值15%之資產證明包括現金存款150萬元及等值於94萬元之藍籌股票（股票一般需打八折計），他便可向銀行直借高達40%之貸款，套現金額提高至600萬元。

港銀明年盈利增長看俏

花旗發表本港銀行業報告表示，港銀上季淨息差擴張強勁，但亦面臨活期及儲蓄存款遷移、存款競爭加劇及優惠利率（P）上調。滙控（0005）及渣打集團（2888）需為內地商業房地產額外撥備，中銀香港（2388）則作出回撥。

港銀指引均指2023財年信貸成本將適度增加。

該行看好香港銀行股2023年盈利增長，其中，中銀香港具有韌性，予其「買入」評級及目標價30.5元。滙控股價則有上行空間，予其「買入」評級，目標價52.8元。至於渣打展開股份回購，可為股價提供支持，予其「中性」評級，目標價56.4元。

淨息差擴張強勁

花旗認為，港銀上季淨息差擴張強勁。中銀香港基礎淨息差，按季擴闊35個基點至1.54%，滙控按季擴闊22個基點至1.57%，但渣打



■港銀面對存款競爭加劇和優惠利率上調。
彭博社

僅按季擴闊8個基點，是由於對沖拖累11個基點。預期第四季淨息差可進一步上漲。

該行引述滙控管理層指，2022年淨利息收入指引為320億美元，意味今年第四季淨利息收入指引為90億美元，2023淨利息收入修訂為360億美元，包括12億美元的外匯影響和13億美元的交易賬簿融資成本增加，料被更高的交易收入所抵消。滙控認為，香港淨息差或在第四季見頂。

另外，渣打管理層則維持今年淨息差指引1.4%，並將其2023財年淨息差指引上調至1.65%。

行業分析—花旗

大摩調高聯想目標價至6.7元

聯想集團（0992）截至9月底中期業績，股東應佔溢利10.57億美元，同比增8%，每股盈利8.93美仙；中期息派8港仙，按年持平。期內收入340.45億美元，同比跌2%。

聯想預計，渠道庫存將在2023年3月底恢復正常。摩根士丹利發表報告指，雖然明年首季個人電腦市場可能疲軟，但管理層料次季個人電腦潛在市場規模將按年持平，比Intel的按年持平至高個位數下跌，以及

AMD的按年下降10%的指引樂觀很多。

PC業務面對下行風險

大摩表示，由於聯想基礎設施方案業務集團（ISG）和方案服務業務集團（SSG）業務表現比預期強，上調每股盈測，不過，個人電腦（PC）業務料將面對下行風險，故只輕微上調其目標價，由6.6元調高至6.7元，予其「與大市同步」評級。

大行精選—摩根士丹利

中免料受惠行業正常化

中國民航開始執行2022年至2023年冬春航季航班計劃。今年冬春航季，共有127家國內外航空公司計劃每周安排104,573班客貨運航班，並持續到明年3月25日。

第二步是放鬆熔断規定。

第三步是讓國際航班逐步恢復至疫情前水平。市場普遍認為明年內地會進一步放寬防疫限制。

中國中免（1880）是全球最大旅遊零售運營商，亦是內地唯一一家覆蓋全免稅銷

售渠道的零售運營商。首三季，內地新冠肺炎疫情頻發，中免經營受到較大衝擊，歸母淨利潤下降45.48%，若內地航空業正常化，料中免可率先受惠。

完善海南業務布局

公司在海南省擁有5家離島免稅店，其中包括目前全球最大的免稅商業綜合體三亞國際免稅城。隨着海口國際免稅城開業，公司在海南市場的免稅業務布局將進一步完善。

個股分析—凱基亞洲