菁雋頻蝕讓 納米樓告急?

地產透視

自政府於今年2月和9月先後放寬樓宇按揭成數及壓測要求後，主打納米樓的半新盤近月持續錄得二手蝕讓個案，其中納米樓新盤代表之一的屯門「龍床盤」菁雋過去兩個多月合共錄得6宗蝕讓個案，為昔日成為炒家天堂的納米樓敲響警號。

■屯門菁雋乃龍床盤名稱的起源。 資料圖片

所謂「龍床盤」，其實有段故事，話說在2019年屯門有一單幢新盤菁雋落成，相比134平方呎的標準私家車位，該單位僅有128平方呎，當時發展商更稱「皇帝都是睡張床」而已，引起坊間討論所謂的「龍床盤」。當時這個「龍床盤」入場費只是174萬元，其後市區亦有些「龍床盤」出現，例如長沙灣AVA228，個別單位面積只是比菁雋多1平方呎。

投資納米樓賺錢的人確實不少，但隨着政府進一步放寬首置按揭保險後，400萬元至800萬元的物業，首置人士最高可承造90%按揭，令到上車需求不再局限在400萬元以下的單位，納米樓的吸引力驟減。

由內房商佳源(2768)及「舖王」鄧成波持有的屯門菁雋，由9月至今共錄6宗二手蝕讓個案，而目前屋苑有逾80個二手放盤，佔全盤單位總數356伙約23%。屋苑最近更錄得蝕讓最大宗的二手成交。市場消息稱，菁雋17樓2室，實用面積169平方呎，屬開放式間隔，以250萬元沽出，實用每平方呎價14,793元。原業主2019年8月以303.6萬元一手購入，持貨約3年多，賬面蝕53.6萬元或18%，連使費計料實蝕約63萬元或21%，為屋苑暫錄最大一宗蝕讓成交。

搵樓平台28Hse指，如果根據差餉物業估價署分類，市場最細的住宅單位類別為215平方呎以下。雖然坊間多用215平方呎為納米樓指標，有民間土地研究組織卻發現，過往十年落成的開放式單位，面積多介乎220平方呎至260平方呎之間。香港納米樓的大小，大概就在「200餘平方呎」這個範圍遊走。

海茵莊園主打納米細戶

另外，九龍建業(0034)旗下將軍澳海茵莊園，共建有兩幢住宅大廈，每幢樓高34層，單位實用面積介乎183平方呎至866平方呎，共提供1,556伙。但屋苑卻是納米樓新盤的代表作，九成單位屬開放式及1房，每層最多32伙，主打納米細戶，其中1房戶有1,046伙，開放式戶有380伙。至於全盤最細單位為第1座2樓A3室，屬連平台特色戶，實用面積只有183平方呎，連19平方呎平台，細絕同區的日出康城。海茵莊園於去年10月30日開售，至今累計共售出約550伙，尚餘約千伙待售。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

居屋H按有限制

今年11月起，不論是一手新居屋、綠置居、居屋第二市場、居屋轉按等，買家或業主均可申請H按。

然而，今年拆息逐步上升，H按計劃實際上已按照封頂息率計算，用家究竟選擇H按還是P按較着數？

今年銀行之間按息差距擴大，目前按息介乎2.875%至3.375%為主，對於一手新居屋或綠置居單位，有部分銀行提供之H按確實較為優勝，全期按息H+1.3%，而封頂息率低至P-2.5%(P:5.375%)，目前實際按息便是2.875%，屬市場最低按息水平，低於P按息2.975%又或其他銀行提供之H按息低至3.125%。但要留意，上述計劃主要適用於短期內可申請上會之一手單位，例如是已開賣之居屋2020及剛開賣之居屋2022項目當中一些快將落成的屋苑，包括馬鞍山錦駿苑、鑽石山啟翔苑及沙田愉德苑等，但對於一些較遠期樓花例如2024年落成的屋苑則並未接受按揭申請。

二手居屋P按息率較優

至於二手居屋單位，H按同樣由11月起於居屋第二市場開通，但若論至抵按息，則主要並非H按，而是P按息全期P-2.4%(P:5.375%)、實際按息2.975%較優，個別更低至P-2.75%(P:5.625%)，實際按息2.875%；二手居屋的H按息現時主要處於3.125%水平，高於P按息，故此並非H按佔優。

內房基本面需時恢復

人民銀行及中銀保監出台，被認為是救房企的「金融16條」，支持房地產市場平穩健康發展通知，中央支持剛性及改善性住房需求政策，推進保交樓專項借款盡快到項，激勵商業銀行新發放保交樓貸款，促進房地產市場健康發展。

■內房中，滙豐看好中國海外及潤地。 資料圖片

內地多家國有銀行響應國策，向民營房企提供近萬億元(人民幣，下同)信貸額度。銀行為房企提供大額信貸額度的同時，亦在開發貸款、個人住房按揭、併購貸款等方面提供融資服務。

碧桂園(2007)獲郵儲行(1658)提供不逾500億元意向授信額度，另與工行(1398)和中行(3988)簽訂合約；工行同時向12家房企提供意向性融資總額達6,550億元。

風險正在下降

此外，萬科企業(2202)及龍湖集團(0960)亦分別與銀行簽署戰略合作協議。

滙豐表示，內地新一輪信貸額度，針對優質民營企業和準國有企業，尤其是碧桂園及萬科。銀行新信貸額度向債券市場發出下行風險正在下降的信號。在國企中看好中國海外(0688)、華潤置地(1109)、萬科，民企則看好碧桂園，並予上述企業「買入」評級。

滙豐指，受到政策加持，近日內地房地產開發商的前景和市場情緒均大幅改善，由極度不確定的狀態，逆轉為提供更明顯復甦路徑的狀態。

該行預計，銀行釋放更多流動性支持開發商，惟基本面和市場信心仍然需要時間恢復。 **行業分析－滙豐**

野村削美團目標價至200元

美團(3690)第三季業績扭虧為盈，錄得溢利12.2億元(人民幣，下同)，去年同期則蝕99.9億元。期內，經調整淨利35.3億元，遠勝市場預期，去年同期蝕約55.3億元。野村發表報告表示，美團上季整體業務表現佳，收入同比增長28%至626億元，符合市場及該行預期。此外，新業務分部收入增39.7%至163億元。

期內，以非通用會計準則計算，綜合經營利潤率改善至4%，當中主營核心本地商業及新業務利潤率均有所提升。

復甦步伐受疫情影響

第三季，美團外賣業務收入錄得強勁增長，主要是來自訂單量的提升；而較受防疫封控影響的到店業務收入則增10%。

不過，野村認為，由9月份開始，內地各地確診數字回升，中止美團原本穩健的復甦步伐，將其目標價由250港元，下調至200港元。 **個股分析－野村**

大和升國泰評級至買入

國泰航空(0293)上周五(25日)舉行分析員會議後，管理層透露，集團自5月起經營現金流已轉錄正數，10月底流動資金達286億元，較6月底再多19億元。

大和表示，國泰對業務前景樂觀，相比疫前水平，預計在2022至2024年期間，運力分別可恢復三分之一、70%及100%。而國泰10月營運相當於疫情前21%的客運運力和63%的貨運運力。

此外，國泰透露，旗下業務之中，以香港快運增長為最快，主要是受到香港檢疫放寬刺激出境旅遊，生活類型業務也隨着出行需求而改善。

上調每股盈測

大和預料，國泰今年淨虧損擴大，但將其2023至2024年每股盈利預測上調14%至75%，以考慮國泰最新運力復甦目標及10月營運數據，並重申其目標價9.5元，將其評級由「跑贏大市」升至「買入」。 **大行精選－大和**