

# 樓價跌定 將軍澳成交彈升



地產透視

將軍澳區單是市中心就有35,911個住宅單位，數量之多位列全港各區第10位。而在業主持續沽貨後，區內二手樓價至今已累積一定跌幅，買家有感接近見底，加上將軍澳跨灣大橋即將通車，看好升值潛力，刺激該區上月全月錄得263宗二手成交，按月急升39%，創七個月新高，逆市反彈驚人。



維景灣畔上月成交顯著反彈。資料圖片

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳上月二手交投氣氛造好，其中維景灣畔錄得12宗成交，成功超越10月份11宗交投量，平均實用呎價最新報15,036元。柯勇指，中原本月最新促成1宗維景灣畔成交，單位為9座中層E室，實用面積498平方呎，兩房間隔，單位享開揚市景，買賣雙方議價後，以720萬元成交，折合實用呎價14,458元。另一宗則為8座低層B室，實用面積496平方呎，兩房間隔，單位坐向西南方，享翠綠山景，最初開價750萬元，現大減115萬元或15%，以屋苑一房價635萬元成交，創屋苑同類型單位新低，折合實用呎價12,802元。

美聯物業將軍澳康城首都分行高級

分區營業經理梁傑表示，該行新近促成天晉1期兩房戶成交，同區居屋換樓客帶同支票以表誠意，最終獲業主減價約40萬元，以892萬元易手。梁傑表示，上述成交單位為天晉1期1座低層D室，實用面積534平方呎，2房間隔，獲換樓客以892萬元購入單位，折合實用呎價16,704元。

## 日出康城各期成交活躍

除了將軍澳市中心屋苑交投回暖外，區內最具規模的日出康城各期屋苑上月二手成交亦見活躍。中原地產將軍澳都會分行經理黃仕斌表示，將軍澳交投氣氛有增無減，業主願意減價沽貨，買家見樓價已錄一定跌幅，亦陸續入市。黃仕斌指，市場最新錄得一宗日

出康城1期首都交投，單位為3座中層RB室，實用面積519平方呎，兩房間隔，最初開價850萬元，現大減240萬元或28%，險守600萬元關口，時光倒流至2017年，以610萬元易手，折合實用呎價11,753元。

利嘉閣地產新都城分行首席聯席董事鄧達榮表示，該行新近促成將軍澳日出康城Malibu 1B座中層B室的二手成交個案。單位實用面積約553平方呎，屬兩房連儲物室間隔，外望翠綠山景。他指出，單位最新以約815萬元易手，折合實用面積呎價約14,738元。

鄧達榮補充，新買家看好將軍澳跨灣大橋即將通車，區內物業具升值潛力，議價後拍板承接。該屋苑現時有約150個放盤，入場費由680萬元起。

## 居二按揭有年限



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

白居二計劃是一手居屋以外的熱門申請項目，然而，4,500個白居二名額當中，上車比例卻總是低於預期，其中一個原因是基於居屋第二市場的按揭配套受限於樓齡及首次轉讓日期，首次出售日期起計已多年的單位或礙於按揭還款保證期限的關係而未必獲批足9成按揭或25年還款期。原因是房委會向銀行提供的居屋擔保期是30年，由首次轉讓日期起計算，銀行會因應居屋的剩餘擔保期設定按揭成數及還款期。例如居屋單位由首次賣出日期起計已達23年，對於銀行來說，擔保期僅餘7年；有銀行會直接將30年保證期減去居屋首次出售日期，以計算可批出9成按揭之還款年期，這樣上述例子可批出之按揭年期便僅達7年，每月供款額當然大幅增加。

有些銀行會分別以居屋首次出售日期計18年、19年或20年作為界線，不超於這個年期的話，便可批足9成按揭及25年還款期，這個年期界線可讓買家在物色單位時較容易掌握可造按揭配套，若選擇較新樓齡20年內的居屋，便較不用擔心做不足9成按揭，買家在入市前可先確定銀行準則。

## 超齡居屋按揭會收緊

至於超出上述年期的居二單位，部分銀行會遞減可造還款期或按揭成數，例如居屋首次出售日期計達22年的話，批足25年還款期的按揭成數或由9成降至8成，又或批足9成按揭的還款期由25年縮短至20年，買家需看是否可應付有關月供金額。

## 濠賭股具值博空間

澳門11月份幸運博彩毛收入29.99億澳門元，按年下降55.6%，預估下降47%。1月至11月收入387億澳門元，同比下降50.9%。不過，摩根大通發表報告指，由於澳門賭牌問題解決，消除博彩業負面因素，展望明年，行業前景清晰、需求增長，加上與過去兩年相比，目前市場環境更加寬鬆，流動性問題改善，料股價有至少三成升幅。

### 行業首選金沙

報告指，濠賭股股價11月累計上升達57%，大幅跑贏同期恒指升幅26%，而年初至今累升為4%，恒指跌幅則達20%，考慮到目前行業正面對低迷時間，故今年濠賭股表現已算不錯。

該行認為，目前增持濠賭股仍有值博空間，由於市場需求有望重增長，以及流動性問題好轉，以基本和牛市情境預測顯示，濠賭股分別平均有30%和



■澳門賭業發牌不明朗因素已消除。

法新社

100%的潛在上升空間，現時加倉未算太遲，前景值得睇好。

摩通估計，行業首選金沙中國(1928)，並將金沙目標價由24元升至30元，續予「增持」評級，其他依次為永利澳門(1128)、美高梅中國(2282)及銀河娛樂(0027)，目標價由7元、5.7元和56元，分別升至8.5元、7.5元和60元，並給予「增持」評級。

該行也續予新濠國際(0200)和澳博控股(0880)「中性」評級不變，目標價由7元和3.5元，升至7.3和4.2元。

行業分析—摩根大通

## 滙豐將長建削價至54元

英國能源管制機構天然氣和電力市場辦公室(Ofgem)決定，於2023年至2028年，目標確保電網提供淨零排放所需的基礎設施，並滿足電動車和熱泵普及而不斷增長的電力需求。機構增加有關年份的允許回報和支出，且較早前草案建議的水平為高。

### 向下重評估值

滙豐環球發表報告指，受監管重置相關的問題、債券收益率上升，加上貨幣匯率強

勁及英鎊走勢波動的影響，市場對長江基建(1038)和電能實業(0006)估值已向下重評。至於明年，因受監管資產的收入會因通脹調整而上升，意味企業毛利會有所提高，主要由於此等增長往往會抵消成本上升。

該行表示，在香港公用股中，長建仍為其首選，公司或通過收購和資產剝離重新平衡投資組合，從而推動盈利和股息增長，維持對長江基建「買入」評級，不過，將其目標價由57元降至54元。 個股分析—滙豐

## 大和予創科買入評級

創科實業(0669)單一最大客戶、美國家庭裝修用品連鎖店家德寶(Home Depot)季度收入和盈利齊創新高，超出市場預期，反映美國家庭用戶在高通脹和高按息下仍願意為修繕家居消費。

### 目標價升至120元

大和發表報告，上調對創科估值基礎，由原預測2023年經修訂每股盈利20倍，上調至24倍(亦屬過去三年均值)。創科旗下品

牌Milwaukee長期前景愈來愈樂觀，惟以消費者為中心的品牌將繼續拖累短期收入。

大和重申予創科「買入」評級，將目標價由110元上調至120元，較昨日收報100元，有兩成潛在升幅。籲長線投資者現時收集，並維持行業首選。

該行表示，由於下調Ryobi和地板護理品牌收入增長假設，以及考慮兌匯問題，將集團2022年至2024年每股盈利測下調5%至8%。 大行精選—大和