

# 買家趁低掃豪宅趕過年



**地產透視**  
通關效應持續，二手成交開始轉勢向好，當前不少買家更期望趕

及於農曆新年前入市，以防稍後樓價會反彈，錯過低吸優質物業機會。在過去一周，各區成交金額逾一、二千萬元的名牌豪宅物業明顯增加，當中買家不乏換樓客、內地客以至投資者。

**農**曆新年快到，不少投資者趕在過年前入市低掃豪宅物業，只要業主肯減價即獲承接。中原地產北角城市分行區域營業董事林龍南透露，新近成交單位為維港頌6座高層E室，實用面積582平方呎，2房間隔，可望海景。業主2021年10月起放盤，當時叫價2,000萬元，直至近日減價至1,450萬元，減價後3日內獲多組買家出價搶購，最終以1,460萬元將單位易手，折合平均實用呎價25,086元。原業主持貨5年多，賬面蝕337萬元。

美聯物業北角城市花園分行營業經理江雲龍表示，買家趁農曆新年前加快入市，該行剛促成北角The Java本年首宗交易，單位實用面積864平方呎，獲換樓客斥2,120萬元承接，折合實用呎價約24,537元。江雲龍指，剛促成的上述



樓齡逾40年的北角半山賽西湖大廈3房戶逾2千萬售出，升值17倍。資料圖片

The Java高層B室單位，實用面積約864平方呎，單位間隔實用，故獲垂青。

利嘉閣地產北角及北角半山高級分區經理梁啟豪表示，柏傲山分行新近促成賽西湖大廈7座低層B室的二手交易個案。單位實用面積約1,124平方呎，屬三房套間隔，成交價2,180萬元，折合實用面積呎價約19,395元。買家睇樓後火速拍板完成交易。據悉，原單位業主持貨近40年，現轉手賬面獲利約2,061萬元，期內物業升值逾17倍。

## 天晉三房即睇即買

利嘉閣地產將軍澳(坑口區)分區經理蔡庭勇表示，分行新近促成天晉2期1A座中層D室的二手交易。單位實用面積約828平方呎，採三房套連化妝間及工人房間隔，外望園景及海景。

蔡氏指，原業主在2021年底已開始放盤，開價1,750萬元，直至2022年10月，將價錢下調至1,680萬，引來同區租客垂青。買家受通關消息影響，認為樓價將會反彈，僅考慮了1小時便決定即睇即買。業主被其誠意打動，以1,530萬成交，累減220萬，呎價約18,478元。

中原地產沙田及大圍高級區域董事歐偉基表示，不少買家希望於過年前入市，區內知名豪宅物業名城本月暫錄約7宗成交，屋苑新近錄得3期盛世5座低層NA室，單位實用面積691平方呎，3房連套房間隔，未宣布通關前業主原先減價至約1,090萬元，上月底在通關消息公布後，業主即反價至1,150萬元，日前議價後以1,148萬元獲承接，實用面積平均呎價16,614元。

## 教你應對負資產



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

金管局去年第3季負資產住宅按揭宗數升至533宗，增幅近9倍看似甚高，但實質是對比第2季僅55宗基數甚低的緣故，現時負資產宗數佔整體住宅按揭只是0.09%。然而，第4季樓價仍未擺脫跌勢，樓價仍然受壓下跌，未來負資產數字難免繼續上升。

負資產是指物業的當前市值低於未償還之按揭餘額，例如業主以650萬元購入物業，單位市值降至550萬元，但尚欠銀行按揭570萬元，由於欠額多於資產價值，該單位便已列為負資產。負資產與樓價跌幅、按揭成數及尚欠按揭餘額有關，當樓價下跌，跌至低於業主的按揭餘額，物業便已被動列入負資產。

去年下半年起樓價向下調整速度加快，6月起與樓按相關的銀行同業拆息明顯逐步上升，以致7月份H按息觸及封頂息率後續升，加息陰霾下業主減價個案增多逐步推跌樓價，去年樓價平均累跌約9%，而當中不同屋苑樓價估值跌幅介乎3%至跌穿10%不等，對於樓價已跌穿1成的單位，新造9成按揭業主便會跌入負資產行列。

### 首重維持供款能力

其實單單負資產本身不等於已構成問題；負資產增加連帶斷供率上升、銀主盤增加才構成實質負面影響。目前按揭拖欠率僅0.04%，而負資產按揭未有出現拖欠個案，反映目前實質按揭信貸風險仍低。應對負資產首重維持供款能力，提防斷供至為重要，業主只要能持續按時供款，銀行不會無故call loan。

## 通關復常有利本地股份

滙豐發表報告指，本港與內地通關進度早過預期，相信放寬防疫措施，將改善經濟及商業前景。雖然對本港是個好兆頭，但鑑於旅行限制已於去年下半年起逐步放寬，為市場帶來的驚喜不大，但有望提高本地股份的盈利增長能見度，以及業務復常。

該行認為，企業盈利復甦仍然需時。短期內，利率高企及貿易疲弱，可能影響部分公司盈利表現，而旅遊業也不會迅速恢復至疫情前水平。不過，零售及酒店相關板塊因旅遊消費回歸，相信仍處於上升周期。

### 航空銀行電訊股受惠

航空公司方面，客運及貨運能力均可實現復甦。至於銀行業，商業活動增加預示貸款需求較高。而電訊公司則可得益於漫遊上升，取得更好的業務表現。

該行相信部分股份可受惠通關，以下股份予「買入」評級：國泰航空(0293)目標價9.5元；九龍倉置業



商場業務料得益於人流增加。彭博社

(1997)目標價53元；港鐵公司(0066)目標價43.6元；希慎興業(0014)目標價31.5元；中銀香港(2388)目標價34元；友邦保險(1299)目標價90元；和記電訊香港(0215)目標價1.61元；數碼通(0315)目標價6元；新秀麗(1910)目標價29元。

此外，以下股份均予「持有」評級，周大福(1929)目標價13元；六福集團(0590)目標價18.9元；太古(0019)目標價60元。行業分析—滙豐

## 高盛上調保誠目標價

高盛表示，內地與香港恢復免檢疫通關，料帶動保誠(2378)對內地遊客銷售將錄強勁增長，或相當於公司2018至19年(疫空前)新業務價值三至四成。

該行預期，投資者將注意力轉移至保誠新任行政總裁未來12個月的戰略，及在亞太區的增長導向計劃。

### 料新業務增長逾三成

高盛將保誠2023及2024財年新業務價值

預測上調6%及9%，以反映預期來自內地旅客的銷售，將抵消較高折扣率和兌匯等影響。估計2023及2024財年的新業務價值增長32%及24%，較市場預期高出4%及5%。

報告指出，該行覆蓋香港及內地險企中，相信保誠2023及2024財年新業務價值增長前景最好，較友邦(1299)高出5及6個百分點。該行將保誠納入「確信名單」，重申對其「買入」評級，目標價由161元調高至185元。

大行精選—高盛

## 野村重申招行買入評級

招商銀行(3968)2022年度初步業績數據，淨利潤1,380.12億元(人民幣，下同)，按年增15.08%，基本每股收益5.26元，增加14.1%。營業收入3,447.84億元，增加4.08%。期內，非利息淨收入1,265.49億元，跌0.62%。

野村發表評級報告指，招行去年純利增幅較其預期高出2%，意味去年第四季招行純利增長12%。去年第四季撥備前營業利潤按年增5%，主要是營運收入按年增長4%，而

去年股東權益回報率大致持平達17%。

### 目標價調高一成

報告表示，招行去年末季淨利息收入按年增5%至560億元，主要是總貸款按年增9%；並預計非利息收入按年增1%至256億元，其營業收入佔比則大致上持平於31%。

野村將招行目標價由60.5港元，上調10%至66.82港元，重申其「買入」評級。

大行精選—野村