

# 業主封盤反價日漸普遍



樓市成交重拾活躍，有買家為求順利買得心儀物業，早就部署零議價爭取業主出售物業；亦有買家不惜追價搶盤，打動封盤反價業主割愛。地產界人士分析，這類業主重掌物業主導權的成交將愈來愈多，買家要做好心理準備，業主封盤反價情況日漸普遍。



■維景灣畔有3房戶業主反價幅度高達四成。資料圖片

——手交投轉旺，有業主心雄隨即反價，香港置業將軍澳首席分區董事劉浩勤表示，維景灣畔暫錄兩個反價盤，一個中層三房套單位原叫價750萬元，現反價至1,050萬元，幅度上調達40%，相當於300萬元。市場關注該單位最終能否成功沽出。他並稱，同區新都城現時暫約有9個反價盤，業主反價幅度為1%至12.9%不等。

馬鞍山銀湖·天峰一個兩房撻訂單位，業主反價至845萬元重新售出，單位一個月內連「走兩轉」賣貴30萬元。世紀21奇豐物業新港城中心區域經理莊瑞生表示，單位為5座中層E室，實用面積約573平方呎，1月上旬曾售815萬元，新買家撻訂取消交易，原業主殺訂後早前再以838萬元重新放售，最後反

價7萬元再沽出，呎價約14,747元。

## 上車客追價25萬成交

中原地產葵涌高級資深分區營業經理許偉業表示，樓市重拾活躍，買家不惜追價搶盤。新葵芳花園D座低層8室，實用面積418平方呎，兩房間隔，附帶雅致裝修。業主於去年11月底以580萬元放盤，約十天後減至520萬元，其後有多名買家還價498萬至505萬元，業主有見及此，12月中封盤，示意農曆新年後重新定價。但因通關效應，買家已適應業主反價，毅然要求代理努力說服業主重新開盤，業主見買家及代理盛意拳拳，重新放盤，反價至560萬元，表示屬底價。

買家以銀行估價525萬元還價，見

業主不為所動，最終追價25萬元至550萬元，用誠意打動業主成交。原業主賬面獲利216萬元，單位期內升值65%。

中原地產沙田新城市分行分區營業經理杜文俊表示，沙田河畔花園C座高層8室，實用面積約242平方呎，兩房間隔，本月初獲兩組客同時還價至426萬元，其中一組即追價2萬元，以428萬元購入，呎價約17,686元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山中心最新2座高層B室成功易手，單位實用面積364平方呎，2房間隔，業主開價約600萬元，新買家見價錢合理零議價後成交，實用平均呎價16,484元。據悉，原業主是次易手賬面獲利約360萬元離場，單位期內升值約150%。

## 二月春風似剪刀



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

過年前有老友話打算賣走一、兩個物業，因為銀行同事對佢講，由於測量師行大幅調低他手上的物業估價，過年後可能會向他追收差額，不過，正月份就唔會，2月份就有機會，老友話，今次真係二月春風似剪刀，它的寒冽就像剪刀一般銳利。

老友的遭遇有很多投資者即將面對，但嚴格來說，現在的估價報告沒有後盾支持，包括市場上的成交價，或者測量師行公開發表的樓市預測，只是鬼鬼祟祟個別將估價調低，迫使銀行要向業主追收差額，他們又可以多做生意，但是一份沒有後盾支持的估價報告是否值得信賴，這是有商榷餘地。

在往年1月份，有不知幾多測量師行會舉行記者會發表該年樓市預測，今年就唔多見，理由很簡單，他們對今年樓市走勢仍然未掌握得到，既然如此，又點夠膽開記者會。但話分兩頭，雖然唔敢公開發表，但私底下就會大幅下調物業的估值，迫使銀行向業主追收差額，最後令到樓價下跌，符合測量師行去年第四季對今年樓市預測。

## 測量行報告沒後盾支持

在內地宣布1月8日通關之後，股市大幅反彈，比最低位的時候升幅接近五成，不少業主封盤，或者反價成交，如果測量師今年開記者會話樓市會大冧，可能會輪到俾人笑，所以，唔開記者會是最高的策略，萬一樓市下跌，就可以擺去年第四季的預測來頂檔。不過，測量師可能唔知道，由於沒有後盾支持，他們所發出估價報告的說服力就會大為降低。

## 粵海或受惠政府審視水價

現時本港約有七至八成供水是廣東當局安排輸入的東江水，2021年至2022年度輸入7.84億立方米，同期，本港平均每日食水用量289萬立方米，即全年逾10億立方米，供水赤字表示政府可能需要增加配額。特區政府與廣東省簽訂總配額為每年8.2億立方米，現行供水協議至2023年屆滿，粵海投資(0270)或可受惠特區政府即將再審視香港水價。

粵海投資去年首三季，收入按年跌19.7%至177.8億元，主要因期內物業投資及發展業務收入減少，溢利則跌0.6%至47億元。稅前利潤跌12.6%至70.7億元。

### 水資源業務穩定

期內，水資源業務稅前利潤維持穩定增長，抵消物業投資及發展業務減少的影響。投資物業公允值調整產生淨收益12.11億元，2021年同期為6.49億元。

集團期內對香港、深圳及東莞總供水量為17.07億噸，按年減少10.7%，



■粵海對港供水收入增加。資料圖片

收入51.77億元，跌2.6%。對港供水收入增加1.1%至40.41億元，對深圳及東莞地區的供水收入減少13.8%至11.36億元。

由去年開始，內地多次就着內房板塊出台扶持政策，雖然實質成效有多大仍有待觀察，但至少投資者對內房相關的企業態度未如以前般悲觀。加上內地全面放寬防疫封控措施，相信粵投旗下百貨公司、酒店和收費公路業務營運有復甦空間。

個股分析—凱基亞洲

## 大摩看好本地電訊股

摩根士丹利表示，自去年下半年起，本港電訊業5G業務ARPU(每用戶平均收入)提升、競爭格局趨向穩定及漫遊收入恢復，該行覆蓋的本地電訊股將實現健康增長，現金流狀況改善將推動股息健康增長。

### 漫遊業務有望復甦

大摩指出，香港電訊(6823)為該行首選，予其「增持」評級，目標價12元，主要是其盈利及股息增長具韌性且穩定。另將數

碼通(0315)及和電香港(0215)視作再通關受惠股。

內地與香港全面通關，高利潤率漫遊業務有望復甦，將帶動營運槓桿，預測今年漫遊收入或恢復到疫情前水平的五至六成，推動企業短期盈利強勁增長。

該行指，考慮收入穩定增長及資本開支見頂，預期大部分本地電訊股應可提供健康的股息回報。該行料今年香港電訊每股派息將增5%，數碼通料增長27%，和電香港則持平。

行業分析—摩根士丹利

## 花旗削太平目標價至14.2元

中國太平(0966)發盈警，初步估算2022年全年淨利潤按年減少64%。以2021年賺75.14億元計算，料今年純利約27.05億元。太平解釋，純利減少主要是受到去年境內外資本市場持續波動影響，令已實現投資收益按年下降。

### 下調新業務價值預測

另外，太平旗下太平人壽、太平財險及太平養老，去年累計原保險保費收入

1,900.82億元人民幣，按年升3.91%。

花旗發表報告指，太平發布的盈利預警，較市場預期大幅低出53%。該行將其2023年及2024財年的每股盈測，分別下調8%和9%，以反映承保利潤預測下調。

此外，該行將太平2022年新業務價值預測亦下降至負19.5%，2023財年則下調至正2%。同時將其目標價由14.6元，輕微下調2.7%至14.2元，評級為「買入」。

個股分析—花旗