

印花稅寬減 居二成交飆



新一份財政預算案輕微調低中小型單位首置住宅印花稅，對樓市影響正面，不少上車客加速入市決定，尤其是「居二」市場，樓價正屬受惠印花稅下調水平，因而在擔心愈遲愈多人爭盤下，這類買家紛紛入市搶盤，令到近日成交急增。

中原地产西鐵天水圍站分行經理曾慧敬表示，在上周三（22日）財政預算案公布後，天水圍天富苑即錄成交，單位為C座高層7室，實用面積650平方呎，3房套間隔，叫價475萬元，減價5萬元，以470萬元沽出，每平方呎實用呎價7,231元。曾慧敬指，買家為「白居二」上車客，財政預算案前一天洽購上址，日前得知印花稅調低，因擔心愈遲愈多人爭盤，所以立即拍板買入。原業主持貨3年多，賬面獲利31萬元，單位期內升值約7%。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前分行錄得一宗天富苑之居二市場買賣成交個案，原業主是次轉手賬面獲利約400.8萬元，升值逾4倍。林氏稱，上述所錄成交單位為A座高層5室，實用面積650平方呎，三房兩廳附



■天水圍天富苑近期連錄多宗成交。

資料圖片

套廁。新買家為區內綠表客，經過議價後，終以意頭價493.8萬元（居二市場價）成交，以實用面積計算呎價為7,597元。林氏續稱，是次成交屬該屋苑半年來的成交價及呎價新高（居二市場）。

新盤熱賣怕遲買會貴

中原地产屯門海趣坊分行資深分區營業經理陳智生表示，分行新近促成屯門翠鳴臺高層D室交易，實用面積490平方呎，屬兩房間隔，景致開揚，叫價570萬元，放盤約五個月，以453.8萬元未補價沽出，實用呎價9,261元。陳智生表示，買家為「白居二」上車客，預計開售中同區新盤熱賣將推高二手市況，怕遲買會貴，所以迅速拍板入市。原業主賬面獲利81.2萬元或22%。

中原地产馬鞍山迎海御峰分行資深

區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山錦泰苑於預算案公布後，最新錄J座中層04室易手，單位實用面積521平方呎，2房間隔，開價約480萬元，議價後以居二市場價475萬元易手，實用呎價9,117元。

胡耀祖指，新買家為用家，據了解，原業主是次易手賬面獲利357萬元離場，單位期內升值約3倍。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成居屋富康花園3座高層D室交易，實用面積592平方呎，屬於三房套間隔，新近在「零議價」的情況下，獲得「白居二」資格的用家以未補地價520萬元承接，折合實用呎價約8,783元。資料顯示，原業主賬面獲利368.2萬元，單位升值超過2.4倍。

簡易評估供款能力



今期續談若然準買家清楚自己的入息水平，可用較簡單便捷的方式評估按揭供款能力，例如可

利用按揭轉介公司或地產公司網頁的按揭計算機，即時了解自己可負擔的最高按揭金額及可負擔的樓價，又或根據心目中的樓價了解符合壓力測試的入息要求，並可從網上估價工具參考物業估值，這尤其適合固定收入人士。例如準買家屬於首次置業人士，沒有其他債務，日常準時交卡數，亦齊備稅單糧單的固定受薪人士，一般來說，若他了解及符合上會所需的入息要求、首期及置業費用，基本上已可拿捏入市的樓價範圍，亦未必需要按揭預批服務。此外，對於一些按揭諮詢及疑難，熟悉銀行審批方式及樓按措施的按揭轉介公司亦可為準買家解答又或提供建議，並可初步評估可負擔樓價，可說是較快捷的支援服務。

按揭預批適合哪些人？

當然，買樓屬人生大事，有不少準買家寧可花多些時間視察不同樓盤，那麼對於這些準買家來說，在睇樓期間同步進行按揭預批，便可更有入市把握。按揭預批亦適合一些未能掌握入息狀況是否獲批貸款的人，例如浮動入息、未確定入息證明是否足夠、已有按揭或其他債務在身等情況。有一點要留意，雖然按揭預批結果已大致上確定批出貸款，但當中由於未正式進入律師樓跟進階段，若然最終物業出現預批時未發現的業權問題，仍需待業權弄清楚又或銀行接納解決方案，方可獲銀行正式發放貸款額完成交易；但這僅屬個別情況。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

大行下調信置目標價

信和置業(0083)截至去年底止六個月業績，基礎溢利按年減少35.8%至28.02億元；計及投資物業公平價值變動後，盈利24.6億元，跌四成二。維持每股中期息15仙。

高盛表示，信置中期每股盈利0.36元，低於該行預測的0.38元；股息則符合預期。由於房地產銷售下降，信置物業開發收入及除息、稅、減值及折舊前利潤(EBITDA)分別下降55%及71%，超出該行預期的下降27%及29%；業務EBITDA利潤率跌17個百分點至30%，亦低於預期的31%。

考慮到其中期業績表現及信置管理層取態，高盛將信置本財年每股盈利預測下調9%，而2024至2025財年每股盈利預測則調高9%，維持派息為0.57元不變，即2023至2025財年平均派息率約78%。由於每股資產淨值變化，該行將其目標價由10.7元，微降至10.6元，維持「沽售」評級。

另外，里昂發表報告指，下調信



■高盛將信置今年度每股盈利預測下調9%。

置2023財年每股派息增長預測，但隨着內地與香港全面通關，將有助其在港的物業銷售和租賃業務表現，有利2024財年盈利和股息增長。

里昂維持買入評級

里昂表示，注意到信置的豪宅項目銷售大幅回升，相信淨現金狀況在加息環境下有更良好價值。

鑑於信置具有吸引力的風險回報，維持其「買入」評級，但將目標價由13.4元下調至12.1元。

個股分析—高盛/里昂

中信調高港交所盈利預測

港交所(0388)2022年盈利按年跌20%至100.78億元，基本符合市場預期，中信證券則指其盈利較該行預測略高，其中去年第四季受惠現貨交易回暖，新股融資活動上升，惟互聯互通貢獻下降。

該行指，由下月開始，在港第二上市轉為雙重主要上市的同股不同權(WVR)公司，將可被納入港股通，在恒生綜合指數內的外國企業亦有機會被納入，有助進一步提升港交所對國際大型企業的吸引力。

另外，港幣人民幣雙櫃台模式及雙櫃台莊家機制有望上半年推行，港交所並將就GEM具體改革提出建議，料相關措施有助提升港交所對優質資產吸引力。

目標價升至427元

考慮其業績及市況表現，該行將港交所今明兩年盈利預測上調至129億及148億元，料2025年賺168億元，目標價升至427元，維持「增持」評級。 大行精選—中信證券

滙豐料玖紙全年蝕10億人幣

玖龍紙業(2689)截至2022年12月底止六個月由盈轉虧，股東應佔虧損13.88億元（人民幣，下同），2021年同期則賺27.75億元。不派中期息。

期內，毛利潤6.86億元，同比降85.3%。毛利率由13.6%大跌至2.2%，主要受 品售價大跌，原料成本卻保持相對穩定所致。

滙豐發表報告指，玖紙中期業績符合早前發出的盈警，並是公司上市以來首錄虧

損。不過，期內銷量按年升2%，意味市場份額有所增加。隨着湖北和遼寧新增產能提升，料市場份額持續增加。

下調目標價至6.8元

該行下調玖紙全財年盈測，料年度虧損達10億元，並將其2024財年及2025財年盈測分別下調12%及1%，反映原材料及財務成本上升，同時將其目標價由7.8港元降至6.8港元，維持「持有」評級。 個股分析—滙豐