

港島東豪宅偷步劈價出貨



美國聯儲局6月議息會議紀錄顯示仍傾向加息後，樓市氣氛受壓，加上一手新盤減價搶客，二手樓市成交即時受挫。地產代理表示，近日港島東不少豪宅業主已紛紛偷步劈價出貨。

利嘉閣地產逸樺園分行聯席董事吳玉蘭表示，鯽魚涌康景花園C座中層3室，實用面積約839平方呎，三房間隔，有買家在沒睇樓下仍願意出票，終獲業主大減300萬元，以1,050萬元售出，呎價約12,515元，原業主於2006年時以約410萬元購入。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，最新促成是北角丹拿花園3座高層H室交易，單位實用面積約665平方呎，3房間隔單位，向東北面眺望樓景為主，業主原叫價為1,038萬元，最終減價80萬元至958萬元成交，實用面積平均呎價為14,406元，亦較同座同類單位成交價回落約6%。原業主持貨8年，賬面只升值11.2萬元或升幅僅1%，扣除釐印費等交易成本，業主微蝕離場。

蔡嘉駿又稱，該行最新促成北角康澤花園B座高層04室交易，單位實用面



鯽魚涌康景花園3房戶買家帶票睇樓，獲業主減價300萬成交。資料圖片

積約396平方呎，2房改為1房單位，向北面眺望樓景為主，最終成交價683萬元，實用面積平均呎價約17,247元。單位業主於今年5月原叫價達730萬元，期間減價47萬元，減幅約6.4%，原業主於2020年1月以700萬元購入上址，持貨3年賬面損失17萬元。

港濤軒4房戶累減500萬沽

中原地產北角區高級資深區域營業董事林龍南表示，新盤減價搶客，二手交投淡靜，部分業主減價求售，該行新促成北角半山賽西湖大廈15座低層A室交易，面積1,124平方呎，單位去年10月放盤，開價2,500萬元連車位，最新以2,150萬元連車位沽出，平均呎價

19,128元。原業主於2018年5月以2,480萬元買入單位，賬面蝕讓330萬元或13.3%離場。

林龍南又透露，新近促成北角港濤軒高層C室交易，單位實用面積985平方呎，採4房1套間隔，坐向北，享永久全海景，屬區內罕有優質放盤。業主去年3月放盤時叫價3,880萬元，累減500萬元，最終以3,380萬元成交，折合平均實用呎價34,315元。

新買家為用家，鍾情單位擁開揚全海景，見同區海岸線將不會有同類型高層新樓盤推出，加上最近市場漸趨平穩，議價後感合理即拍板入市自用。原業主持貨14年，賬面賺1,584.4萬元，單位期內升值88%。

按揭物業不可出租 (下)



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

上期提及按揭的基本要求是自住，那麼要出租單位便要先「甩按揭」。而透過轉按同步「甩按揭」是不少用家採用之方法，一來若果樓價已升值，新按銀行用最新物業估值計算五成按揭，業主所需支付的樓價差額便可減少，而且更吸引的一點是，現時銀行現金回贈處高水平，以轉按方式「甩按揭」便可同步賺取現金回贈。

舉一例子，買家7年多前透過九成按揭購入一個400萬元單位自用，現時希望轉換較大單位並將現有單位出租，現時尚餘按揭額約290萬，仍達原初樓價之72.5%，原則上需補回90萬方可甩走按揭，但由於現時物業估值已升至510萬元，轉按銀行承造五成按揭之按揭額可達255萬，故此業主只需補回35萬便可「甩按揭」並將物業出租。然而，近年樓價整體上以窄幅上落為主，而開首幾年償還本金比例亦不多，現時以30年還款期來說，首3年償還本金約6%，如3年後要將單位轉作出租，仍需補回樓價差額約達35%。

「甩按揭」或涉罰息支出

若不想轉按，用家需要向原按銀行申請「甩按揭」並通知擬將物業轉作出租，留意一點，由於是屬於原有按揭之調整，銀行會以原初樓價去計算物業轉作出租之可造按揭額，故此若樓價升了仍不可以最新物業市值去計算按揭成數，而最簡單方法是以部分還款形式將按揭貸款額降至五成，但要注意部分還款之罰息期是否已過，否則會涉及罰息支出。

阿里逐步進入收成期

內地互聯網監管環境料愈來愈清晰。麥格理認為，阿里巴巴(9988)最差情況已過去，公司在提高主要業務用戶體驗及服務質量進展良好，看好其盈利能力。

該行稱，阿里在「618」銷售表現較預期理想，料可支持其2024財年第一財季來自內地零售商業客戶管理的核心廣告增長8%。

獲麥格理升價至151.4元

麥格理分別上調阿里2024及2025財年經調整EBITDA預測各2%及1%，以反映更佳的核心商務及改善成本，目標價上調3%至151.4元，評級為「跑贏大市」。

另外，摩根大通預料，阿里首財季客戶管理收入(CMR)按年升8%，主要是「618」銷售穩健，惟相信驅動阿里股價上升仍是淘寶及天貓增長前景，以及分拆子公司進展。

摩通將阿里2024及2025財年收入預測分別上調1%及2%，經調整後每股盈利亦上調2%及1%，維持予目標價



分析認為阿里最差情況已過去。中新社

140元，評級為「增持」。

花旗則認為，內地消費者信心復甦緩慢，但「618」促銷活動表現勝預期，料阿里淘寶及天貓首財季GMV增長亦超出預期，增幅達7.3%。

該行預期，阿里首財季非通用會計準則淨利潤373億元人民幣，收入增9.6%至2,250億元人民幣。

考慮到估值水平不高及集團擬分拆各項業務上市，花旗將其目標價由140元上調至145元，並維持「買入」評級。

個股分析—麥格理/摩通/花旗

紫金上半年業績遜預期

瑞銀發表報告指，紫金礦業(2899)上半年業績預報顯示，集團純利按年跌19.2%至102億元(人民幣，下同)，為該行預期全年賺242.48億元的42%，略遜預期，意味第二季賺47.58億元，按季跌13%。

銅礦業務毛利下跌

期內，紫金銅產量按季少1.9萬噸。而集團巨龍吊籠意外事件，可能為投資者帶來輕微的負面影響。

銅價方面，LME與中國銅價在次季分別

按季跌4.7%及1.5%，加上預期銷售下滑，紫金包括玉龍在內的銅礦業務，料毛利貢獻亦按季減少8.9億元。

另外，倫敦金價在第二季按季升4.5%，預期紫金第二季金礦業務毛利貢獻，或高於首季的3.2億元。

至於第二季長江鋅價按季減少10.4%，預期公司鋅礦業務毛利貢獻按季亦減少1.5億元。

瑞銀予紫金目標價14港元，評級「買入」。

個股分析—瑞銀

光大環境或提升派息率

美銀指出，光大環境(0257)今年以來新增項目由重資產的建設—經營—轉讓(BOT)，轉向輕資產項目，先後取得垃圾焚燒爐、EPCO及垃圾分類等項目，預測資本支出將由2022年度的124億元，減少至2023年及2024年度的70億及50億元。

該行表示，光大環境有80%至90%垃圾焚燒項目已於去年獲納入首批政府合資格補貼名單，共獲補貼21億元人民幣。集團透露，旗下生物質能源項目亦滿足當局附加要

求，有機會被納入第二批名單，有利加快補貼領取速度。

重申買入評級

美銀指，考慮到內地地方政府徵收垃圾處理費進度，保守估計，光大環境2023至2024年度經營現金流將達74億及78億元，或因而提升派息率。

基於較長的應收賬款日數，該行將其目標價由5.6元降至4.6元，重申「買入」評級。

個股分析—美銀