

# 按揭新策 高齡居二成交增



居二市場長期因為大部分屋苑已超過政府擔保期30年的關係，令到成交裹足不前。但近期政府放寬按揭新措施增加了一按成數至七成，已有不少居二成交個案由原先的「625」（借6成供25年）變成「725」（借7成供25年）。地產代理指，不少接近或超過30年的高齡居二屋苑因而成交驟增。

世紀21奇豐物業海典灣分行區域經理胡佩碧表示，新近錄得馬鞍山30年樓齡居屋富實花園11座低層F室交易，實用面積484平方呎，2房間隔，望遠景，單位原開價310萬元，放盤2年，期間累減20萬元，最終以290萬元（居二市場價）承接，實用平均呎價5,992元。原業主於2007年3月購入上址，當時作價86萬元（未補地價），持貨16年至今轉售，賬面獲利204萬元，單位期內升值2.3倍。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，分行最新促成樓齡33年的大埔富亨邨亨泰樓（2座）中層14室交易，單位實用面積443平方呎，日前



■樓齡33年的大埔富亨邨亨泰樓罕有放盤。資料圖片

議價後以綠表價210萬元易手，實用平均呎價4,740元。新買家為用家，見單位價錢合理，少有放盤，即購入單位自用。原業主持貨23年，是次沽出單位賬面獲利約190.3萬元離場，單位升值約9.7倍。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，新近促成樓齡29年的將軍澳裕明苑裕昌閣（B座）中層14室交易，單位實用面積438平方呎，2房間隔，單位企理裝修享有開揚山景。據了解，業主去年八月放盤558萬元（自由市場價），近日調整至528萬元，最終獲同區買家以498萬元承接，累減60萬元，實用平均呎價為11,369元。原業主持貨20年賬面獲利411.3萬元，期間大幅升值逾4.7倍。

祥益地產高級分行經理林家倫表

示，新近促成樓齡23年的天水圍天富苑P座中層1室交易，實用面積650平方呎。新買家為區內綠表客，表示樓價符合預算，遂決定以465萬元（居二市場價）購入上址，實用平均呎價為7,154元，屬市價成交。

## 愉翠苑居二價533.8萬沽

世紀21奇豐物業新港城中心區域經理莊瑞生表示，該行新近促成樓齡22年的沙田愉翠苑愉揚閣（G座）頂層戶交易，實用面積517平方呎，屬2房間隔，望內園景，單位原叫價560萬元，放盤僅1個月，減幅4.7%，成交價533.8萬元（居二市場價），實用平均呎價10,325元。原業主持貨16年，賬面獲利401.5萬元，單位期內大幅升值3倍。



## 資金似油 容易炒熾

8號風球下，唔使返工又唔想出街食飯，於是叫家務助理準備冷飯，雞蛋，叉燒切粒，白灼幾隻蝦切粒，我自己炒飯，老婆很奇怪，我竟然識得炒飯，而且仲炒得好過大酒樓，最緊要是唔竊底，我話出外讀過書，自己住過，一定識整幾味，炒飯唔竊底最緊要是夠油，但又唔能夠太多，否則成碟炒飯油淋淋，仲衰過竊底。

新加坡基金撻訂，引起很多閒言閒語，其實，整件事歸根究底都是一個炒字，訂金好似油，唔夠油就很容易炒熾，如果基金唔大貪，所買的物業值50億元，落了20億元訂金，油水充足，就唔會炒熾，我相信負責的人唔識得炒飯，以為用最少資金，做最大生意，就是成功的投資，但負責人唔知道，唔夠資金，很容易炒熾。

## 現在最好買新樓

講開又講，有年輕朋友打算買樓，問我有冇好提議，我話現在最好買新樓，年輕朋友話我靠害，現在新樓大減價，買新樓隨時即買即輸，我話如果擔心蝕錢，很多人蝕得仲多，現在買新樓最緊要是得有得揀，唔似得在市旺時，俾物業代理催到發癲，最後連2、3樓都買，現在揀唔啱可以唔買，等下一個新樓盤，可能會更加平。

亦有人話現在利息咁高，買樓是否很笨，老實說，如果不是利息高，地產商又無須賣樓，不過，就算買新樓都唔好買短期入伙新樓，如果買18個月之後才入伙新樓，不但在這18個月不用付高息，而且未來利息有機會下調，屆時樓價就算未能掉頭回升，都不會繼續下跌，有咁多優勢，點解唔買新樓？

地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

# 比亞迪前景獲大行看好

比亞迪股份（1211）發盈喜，料上半年盈利按年升1.92至2.25倍，達105億至117億元（人民幣，下同）；扣除非經濟性損益，盈利料升2.06至2.4倍，達93億至103億元。主要受惠大客戶份額提升，新能源汽車及新型智能產品等新興業務增長。大行普遍看好公司業務前景。

摩根大通估計，比亞迪第二季盈利按年升129%至172%，按季升54%至83%，優於市場預期。公司業績表現向好，主要受惠兩大因素，包括新能源車售量創新高，次季按季增長27%；此外，鋰電池價格下跌亦令成本下降。

## 獲摩通予目標價300元

摩通指出，比亞迪在內地處於行業領先地位，海外出口市場亦具長期潛在優勢。展望下半年，該行料比亞迪毛利率進一步擴大，主要得益於旗下「騰勢」及「仰望」毛利率水平較高，可帶動更佳的產品組合及銷量，並予目標價300港元，評級為「增持」。

花旗相信，比亞迪主要受惠新能源



■比亞迪料中期多賺至少1.9倍。新華社

車銷售增長、成本控制、原材料價格回落等因素，估計第二季每輛車可獲利8,000元，好過第一季的7,500元，預期市場反應正面，維持其目標價602港元，評級「買入」。

摩根士丹利推算，比亞迪次季賺64億至76億元，按季增長最多八成三，勝預期。但關注第三季銷售可能轉弱，能否達至全年銷量300萬輛目標，要視乎高端品牌增長情況。

個股分析－摩通/花旗/大摩

# 恒安次季銷售增速料放緩

花旗表示，恒安國際（1044）衛生紙業務受價格競爭影響，第二季銷售增速料按季放緩，惟料上半年銷售額仍錄22%增長。

## 價格競爭激烈

該行料恒安上半年衛生巾銷量增1%，紙尿褲銷量增2%。預計衛生紙毛利率按年及按半年下降至18%，主要反映次季紙漿成本上漲三成，及價格競爭更加激烈。

該行預計，恒安上半年銷售、一般及管理費用增15%，料淨利潤跌11%，核心淨利

潤減少21%。

花旗將恒安國際目標價由36.2元下調至30.5元，維持「中性」評級。

另外，富瑞預期恒安上半年核心業務銷售額增12.5%，整體銷售增7.5%。由於營銷和物流成本上升，料息稅前利潤下降10%。

該行維持予恒安「持有」評級，料上半年淨利潤預測下降15%至14億元人民幣，目標價由38.33元降至32.9元。

個股分析－花旗/富瑞

# 龍湖受房產行業低迷影響

龍湖集團（0960）上半年歸屬股東合同銷售額按年升16%至656億元（人民幣，下同），合同銷售總額升15%至985億元。

野村發表報告指，即使龍湖銷售復甦步伐合理，惟相信公司仍難免會受到整體房地產行業低迷的影響，尤其是未來一旦沒有大規模的房地產寬鬆措施出台。

單計6月份，龍湖實現總合同銷售168億元，合同銷售面積105.1萬平方米；歸屬股東合同銷售金額113.7億元，合同銷售面

積70.8萬平方米。實現經營性收入121.8億元。

## 下調盈利預測

野村將龍湖2023至2025年盈利預測下調1%至8%；基於將每股資產淨值（NAV）預測，由58元（港元，下同），下調至57.8元，加上NAV折讓由30%擴大至40%，目標價由40.6元，下調至34.7元，維持其「買入」評級。

個股分析－野村