

業主急減價 用家執平貨



加息陰霾籠罩下，整體二手樓市入市氣氛平平。綜合地產代理表示，部分業主選擇調整叫價加快促成交易，亦有用家趁機入市，在市場上執平貨。

中原地產新界東豪宅白石角第二分行副分區營業經理徐家倫表示，市場最新錄得白石角海日灣一期C1座中高層F室交易，單位實用面積789平方呎，採3房一套間隔，單位初時叫價約1,200萬元，放盤約2個月，因業主急於賣盤，遂願意配合降價，單位最新以1,095萬元連車位沽出，平均實用呎價13,878元。據了解，原業主是次沽出賬面蝕讓約431萬元離場，單位期內貶值約28%。

美聯物業葵涌廣場分行市務經理陳偉健表示，該行新近促成居屋葵俊苑兩房戶交易，業主於美國加息後下調叫價，成功吸引同區租客洽購，於自由市場以「意頭價」466.8萬元易手。

陳偉健表示，上述成交單位為葵俊苑C座中層08室交易，實用面積401平方呎，屬於兩房間隔，外望開揚市景。據悉，單位於6月開價520萬元放售，原業主於美國加息後選擇下調叫價，吸

■加息嚇怕，將軍澳廣場業主減價15%獲承接。 資料圖片



引區內租客帶票洽購，最終累減約53.2萬元或約10%，以自由市場價466.8萬元易手，折合實用呎價約11,641元。資料顯示，原業主持貨約6年，賬面獲利約56.8萬元，單位升值約14%。他補充，葵涌區7月暫錄約12宗二手交投，由減價盤主導。

中原地產將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，將軍澳廣場7月最終錄得4宗成交，平均實用呎價15,740元。

分行最新促成一宗將軍澳廣場交易，單位為8座高層G室，實用面積737平方呎，採三房套房間隔，另設工人套房，單位坐向東南方，擁開揚運動場景，最初叫價1,350萬元，議價後減至1,143萬元易手，減幅達207萬元或15%，單位折合實用呎價15,509元。

原業主持貨19年，現轉手賬面獲利835萬元，單位升值達2.7倍。

首置無懼加息買維港灣3房

香港置業奧運站海桃灣分行高級區域董事黃慶龍表示，有買家無懼「息魔」，並預料息口見頂在即，趁機入市執平貨作自住用途。該行促成維港灣3座高層D室交易，實用面積約698平方呎，屬3房1套連士多房間隔，坐向西北。原業主以1,430萬元放盤約1個月後獲同區客接洽，雙方經議價後減價逾136萬元，以1,293.8萬元成交。實用呎價約18,536元。

據悉，新買家為首置客，心儀單位裝修理，故睇樓2次後即拍板承接。業主是次轉手賬面獲利833.8萬元，物業升值約1.8倍。

轉按甩按揭有着數？



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

自7月7日放寬按揭成數後，按揭用家對於轉按「甩按揭」的查詢明顯增多，為什麼呢？原因是，按揭用家若然選擇在3年內退還按揭，可獲按揭公司退回部分保費支出，首年可退保費40%，次年退25%，第三年退15%，以業主兩年前透過八成按揭購入1,000萬元單位為例，現時按揭餘額約772萬元，以往若要轉按「甩按揭」只可申請五成銀行按揭，由八成轉至五成意味需補回甚大差額，導致轉按意慾不大。

現時上述用家可由八成按揭轉至七成銀行按揭，加上兩年間已清還部分本金，若然物業估值保持不變，用家轉按「甩按揭」所需補回之首期差額由272萬元降至72萬元，並可獲第三年內退回保費15%約2.2萬元以及轉按銀行提供現金回贈高達貸款額2.8%或以上約20萬元，這麼看來，轉按的誘因便大大增加了。

當然，心水清的人會知道現時樓價較兩年前下跌，轉按時的可造按揭金額便有可能減少。但基於銀行可造按揭成數已提高至高達七成，即使樓價已有所下跌，可造轉按金額仍有較大機會多於放寬前。上述例子之單位現時估值為950萬元，轉按需補回之首期差額仍由272萬元降至107萬元。

用家多選第三年甩按揭

但留意，退保費申請只限使用按揭之3年內提出，並只限於當時選用一次過付清保費的用家申請，由於近年新造按揭的罰息期多為兩年，故此較多按揭用家選擇在第三年申請轉按「甩按揭」。

攜程受惠出境遊復甦

內地最大網上旅遊服務平台攜程集團(9961)表示，夏季全球旅遊預訂量按年急增1.7倍，超越2019年新冠疫情前水平。受亞太區放寬旅遊限制帶動，今年夏季亞洲預訂量按年急升近3.6倍，歐洲市場亦升72%。

摩根大通發表報告指，中央政治局會議敦促增加出境航班供應後，該行對攜程看法變得更加正面。出境遊及企業旅遊等領域存在結構性增長機會，驅動因素包括市場份額加快提升、供應鏈改善和營運效率提高。

獲摩通調高評級

該行表示，短期而言，被遏抑的需求會對第二季和第三季市場帶來上行空間，料攜程明年出境遊市場份額增長，將為集團帶來強勁盈利增長。

摩通上調攜程H股評級，由「中性」升至「增持」；目標價亦由306元升至393元。

另外，花旗表示，對攜程開展催化劑觀察期，至8月27日結束，進入第三季，7月份數據顯示國內旅遊需求



■攜程夏季全球旅遊預訂量升1.7倍。

路透社

向好，被遏抑的需求得到釋放，同時國際航班運力持續改善，預期攜程今年第二季業績將基本符合市場預期。

該行指，中央明確表示要加強提升國際航班量，料下半年出境遊有望復甦，維持對攜程第三季業績預測，並預期有進一步增長空間。

花旗予其「買入」，行業最壞時期已過去，加上出境及國際旅行不確定性已反映在股價上，相信未來可受惠於內地市場持續復甦及歐洲旅行限制放寬，給予其美股目標價47美元。

大行精選—摩通/花旗

海底撈股價具上行空間

海底撈(6862)發盈喜，料上半年持續經營業務淨利潤不低於22億元人民幣，按年增30倍。摩根士丹利指，有關盈利水平達上市以來高峰，均勝市場及該行預期。

大摩表示，對海底撈毛利前景持正面看法，並對公司有效的成本控制及毛利率上行空間感意外。預期公司下半年收入持續復甦，並提供更多盈利驚喜及股價上行空間。

該行指，市場可能上調海底撈今明兩年盈利測至32億至40億元人民幣，毛利率則達

7.5%至8.6%。予其目標價25元，維持「增持」評級。

毛利率持續改善

瑞銀發表報告指，海底撈餐廳營運效率及毛利率持續改善，估算上半年淨利潤率達11.7%，勝該行及市場預期，並回升至接近與2016年至2017年高峰水平，相信投資者對此反應正面。瑞銀予海底撈目標價18.5元，維持「中性」評級。

大行精選—大摩/瑞銀

國泰獲大行升目標價

星展發表研究報告指，國泰航空(0293)有效獲取龐大客戶群，並在商務旅行市場建立良好聲譽。由於客座率和收益率具彈性，料未來兩年錄得理想盈利，相信短期能為市場帶來驚喜。

被星展上調盈利

該行認為，國際運力供應緊張及高端休閒旅遊需求強勁，可望在一段時間內繼續支撐國泰客運收益率及客座率處於較高水平。將其2023及2024財年核心盈利預測分別上

調52%及77%。

星展表示，國泰目前估值吸引，在未來12個月贖回優先股，以及在2024財年恢復派息亦成為重估催化劑。維持予其「買入」評級，目標價由9.8元上調至12元，以反映對集團今明兩年正面盈利預測。

另外，摩根大通表示，旅業復甦，機票價格或在較長時間保持較高水平，將國泰投資評級由「中性」上調至「增持」，目標價亦由8.5元升至11元。

大行精選—星展/摩通