

罕有居二屋苑 急走貨止賺



新盤以平
價推售，搶去
市場購買力。
地產代理表
示，居二市場

業主除了擴大議價幅度，一些罕
有放盤，原本唔憂賣的居二屋苑
業主近期亦開始加快走貨，慎防
樓價再跌，寧願止賺。

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，馬鞍山居
屋錦龍苑新近錄得D座中層07室交易，
實用面積645平方呎，3房間隔，開價約
550萬元，議價後以居二市場價540萬
元易手，實用呎價8,372元。新買家為
用家，見單位價錢合理，屋苑又少有放
盤，即決定入市自用。原業主持貨30
年，是次轉手賬面獲利約432.2萬元離
場，單位期內升值約4倍。

富強苑三房減價12%售出

祥益地產區域董事袁思賢表示，新
近促成屯門居屋兆麟苑J座高層4室交
易，實用面積554平方呎，日前獲區內
首置客垂青。該買家為綠表客，鍾情單
位內籠寬敞，可靈活擺放家電，加上客
廳及房間均擁開揚內園景，而且屋苑鄰
近家人，方便互相照應，買家有感單位
價格吸引，遂決定以280萬元(居二市場
價)購入上址作自住，實用呎價為5,054



■將軍澳康盛花園業主持有35年，現轉手賬面獲利甚豐。

資料圖片

元。

世紀21富山(香港)地產董事黃澤龍
表示，該行剛促成樂富富強苑E座(富逸
閣)高層09室交易，單位實用面積645
平方呎，3房2廳主要望東南開揚景單位，
新近以598萬元(居二市場價)成交，未補地
價的實用呎價為9,271元。屋苑業主向來惜售，
是次業主原叫價680萬元，最終減價82萬元至598萬
元，減幅達12%成功售出。原業主持貨
28年，賬面勁升3.2倍。

世紀21物業將軍澳分行經理魏仕良
表示，一名綠表買家以185萬元(未補地
價)入市，購入將軍澳景林邨2座(景櫻
樓)中層19室，單位實用面積355平方
呎，一房開則企理裝修。業主叫價195

萬元，成功減價10萬元沽出，減幅達
5.1%，折合實用呎價5,211元。原業主
持貨22年，賬面獲利172.4萬元，期間
市值狂升13.7倍。

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行
經理關偉豪表示，分行最新促成1宗康
盛花園交易，單位為1座高層A室，實
用面積452平方呎，採兩房間隔，單位
坐向北方，景觀開揚，最初開價350萬
元，現於自由市場以342.8萬元易手，
平均實用呎價7,584元。

新買家為同區客，議價後感合理即
拍板入市自用。據悉，原業主於1988年
9月以約28.7萬元購入單位，當時單位
未補地價，持貨長達35年，向來惜售，
現轉手賬面獲利甚豐。

網易獲大行唱好



■網易毛利率有上行空間。

此外，瑞信預期網易毛利率有上
行空間，主要受惠組合轉移至自主開
發遊戲及移動渠道優化。

該行將網易2023至2025年收入
預測上調0%至3%，每股盈利預測上
調10%至14%，以反映利潤率擴張。
目標價由203.05元升至215.45元，
維持「跑贏大市」評級。

美銀證券將網易2023至2025年
每股盈利預測調高5%至10%，當中
已計及PC遊戲表現疲軟的影響，目
標價由201元升至212元，重申「買
入」評級。

大行精選－麥格理/瑞信/美銀

網易(9999)第二季經調整後淨利
潤按年升67%至90億元人民幣，麥
格理發表報告指出，業績較預期為
佳，料第三季收入增13%。

該行將網易2023年及2024年經
調整後純利預測上調22%及12%，目
標價亦上調7%至190元，維持「跑
贏大市」評級。

獲瑞信升價至215.45元

另外，瑞信表示，網易次季收入
較該行預期低，主要受PC遊戲收入
影響。基於收入組合及嚴格控制成
本，帶動毛利率達60%。

該行關注網易下半年推出新的自
主開發手遊，包括《逆水寒》及《巔
峰極速》；傳統遊戲表現保持韌性，
減輕投資者對遊戲壽命憂慮；公司於
2023年以後的部署，包括《燕雲十六
聲》(不遲於明年次季推出)、《蛋
仔派對》與《巔峰極速》國際版、
《永劫無間》手遊版及《射雕》，相
信可支持未來兩年收入增長。

關注九毛九同店銷售表現

滙豐研究發表報告指，九毛九(9922)上半
年收入遜預期，市場關注其同店銷售復甦步
伐。因應下調九毛九旗下「太二」品牌平均每
店銷售預測，故將其2023年及2024年純利預
測，分別下調10%及14%。

目標價至12.3元

該行維持予九毛九「持有」評級，目標價
由13.5元降至12.3元，反映今明兩年預測市盈
率分別為31倍及19倍。

個股分析－滙豐/高盛

招行受惠減值損失減少

招商銀行(3968)上半年營業淨收入按年跌
0.34%至1,784.65億元(人民幣，下同)；稅前
利潤908.84億元，增8.68%。淨利潤升9.1%
至757.52億元。不派息。上半年，招行信用減
值損失按年收窄25.1%至310.6億元。

遭中金降價至46.13元

中金發表報告指，招行現價反映投資者擔
憂其短期經營業績，不過，招行風險管理能力
領先同業。

按揭保費平了多少？

是次放寬按揭亦連帶調低按
揭保費，對按保用家是一大喜
訊，由於銀行可造按揭成數已提高
至七成，以買家為1,200萬元單位申請
八成按保為例，按保計劃為銀行提供的保
險範圍現為七成以上至八成，而非以往由
五成以上至八成，所需保險的範圍因而少
了兩成，按揭保費自然可降低了。

再者，首置人士承造樓價1,500萬元或
以下的按保，按保公司可寬免銀行最高按
揭成數以上高達5%受保範圍的保費，即是
用家可免保費承造不高於75%按保，又或
可享按揭成數5%的免保費優惠，例如上述
指8成按揭保險範圍是七成以上至八成，但
首置買家只需就七成半至八成保險範圍支
付保費。

用家不易分辨保費

以首置客買入1,200萬元單位、選擇八
成按保、30年還款期為例，按揭保費率由
放寬前之1.83%(實質折扣後)降至1.09%，
保費金額由17.6萬元減至10.46萬元，選
擇一次性付款方式同樣可加借於按揭金額
一併供款。按揭保險費大致上會根據按揭
成數、還款年期、樓價、是否首置人士、
是否已有按揭在身等因素而有所不同，現
時按保計劃按上述劃分的保費表共有十個
之多，用家不容易分辨，可找銀行或按
揭轉介公司協助了解實質保費率。同樣引
用上述例子，若然買家並非首置人士，保
費率則由1.09%上調至1.24%，若然買家並
非首置人士並已有按揭在身，例如已是家
人的按揭擔保人，保費率亦會上調至
1.61%。

中金下調招行目標價至46.13港元，維持
「跑贏行業」評級。

另外，野村表示，受惠減值損失減少，招
行次季盈利按年增長11%至350億元，但仍較
該行預期差0.7%，主要受淨息差及淨費用收入
影響。至於期內撥備前經營利潤580億元，大
致持平，亦遜預期。

該行下調招行目標價，由52.18港元降至47.1港元，評級維持「買入」。

個股分析－中金/野村