

罕有居二屋苑 急走貨止賺



地產透視
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。



■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

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

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(景欄樓)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。

按揭保費平了多少？



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

是次放寬按揭亦連帶調低按揭保費，對按揭用家是一大喜訊，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揭為例，按揭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揭，按揭公司可免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%按揭，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、選擇八成按揭、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，現時按揭計劃按上述劃分的保費表共有十個之多，用家不太容易分辨，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%。

網易獲大行唱好

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。



■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

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。

滙豐指，佔九毛九收入比重76%的「太二」，每間餐廳銷售差過預期，影響利潤率提升，加上擴充新品牌，整體營運成本增加。

另外，高盛表示，維持九毛九今年預測大致上不變，惟將其2024年至2025年純利預測下調1%至6%，料太二今年下半年及明年同店銷售額分別回到疫情前水平的85%及90%。

該行將九毛九目標價由18元降至17.6元，維持「買入」評級。

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。

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