

西九半新樓 業主蝕住走



新盤排隊 低價吸客，加上滙豐銀行日前調高新造按揭 0.5 厘，二手成交持續下滑，西九龍多個半新樓齡屋苑業主紛紛減價出貨。地產代理表示，區內近期確實頻頻出現業主急售，寧願蝕讓成交個案。

深水埗半新樓 AVA 61 臨近港鐵深水埗站，入伙約 3 年，主打開放式單位。鴻發地產物業營業總經理梁文楓表示，最新促成 AVA 61 高層 C 單位交易，開放式間隔，實用 150 平方呎。單位原開價 340 萬元，最後減至 276 萬元售出，實用呎價 18,400 元。買家為新界區換樓客，鍾情 AVA61 位置優越，樓齡新。原業主因急於套現故減價出售。是次成交賬面蝕 71 萬元，單位期內貶值約 20%。

高雅兩房連辣稅蝕讓

中原地產西九龍長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行最新促成長沙灣喜雅 1 座中層 C 室交易，實用面積 456 平方呎，2 房間隔，最初叫價 850 萬元，議價後最終以 765 萬元沽出，減價達 85 萬元，折合實用呎價 16,776 元。

任展雄表示，新買家為上車客，鍾



■深水埗 AVA 61 入伙滿 3 年，交通方便，吸引外區客入市。資料圖片

情喜雅樓齡新，造價合理，故快速承接作新居。據了解，原業主於 2020 年 10 月以 815 萬元入市上址，原本堅持 800 萬元以上才考慮沽貨，惟見近期二手市況不明朗，加上被買家誠意打動，終決定減價沽貨，持貨不足 3 年，需付樓價 10% SSD 稅約 76.5 萬元，是次易手賬面需蝕讓 126.5 萬元離場。

香港置業奧運站一號銀海分行高級聯席董事翁嘉慧表示，二手市場交投放緩，個別業主調整叫價吸引買家。該行日前促成一宗凱帆軒 3 座高層 A 室交易，實用面積約 469 平方呎，2 房間隔，向西南望海景。翁嘉慧指，原業主以 890 萬元放盤約 1 年後獲外區客洽詢，雙方議價後減價以 867 萬元易手，實用呎價 18,486

元。新買家為首置客。

西九龍半新樓蝕讓湧現外，當中不少屋苑業主亦減租吸客。香港置業西九龍 West Park 分行分區董事鄭嘉龍表示，該行日前促成一宗形品·星寓極低層 B 室租賃交易，單位實用面積 347 平方呎，1 房間隔，業主與買家議價後減價 1,000 元至 16,000 元後租出，實用呎租約 46.1 元。

香港置業西九龍昇悅居商場分行首席高級營業經理黃銘傑表示，該行剛促成海峯中層 E 室租賃交易，實用面積 306 平方呎，1 房間隔。黃銘傑稱，單位以 15,500 元放租約 1 個星期後獲外區客接洽，雙方經議價後以 15,200 元租出，實用呎租近 50 元。



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

加 P 會影響 H 按息

去年至今銀行累計共 5 次上調最優惠利率 (P)，期內 H 按息以 P 按之封頂息計亦同步上調，但由於 P 加幅累計僅 0.875 厘，明顯少於 HIBOR 加幅高達 5 厘，故此 H 按用家在 P 按之封頂息保障下，按息仍可處於低至 3 厘多水平。

最近拆息回軟，1 個月拆息由 7 月份高逾 5% 逐步回落至現時約 4% 附近水平，但以現時 H 按息 H + 1.3% 計 (4.17% + 1.3% = 5.47%)，封頂息 (現為 3.625% - 4.125%) 仍然較低，故此按息仍然以封頂息計算。

當 H 按息已達封頂息計算之水平，銀行加 P 不論 H 按或 P 按用家的供樓利息亦會上升。那麼，現時按揭用家亦需要了解所選銀行之 P 是多少，才得知銀行提供的 H 按封頂息及 P 按息水平。要注意的是，加息周期已近見頂，銀行之間因應自身資金成本及水平、存貸基礎、業務取態等因素而上調 P。

市場現有 5 個 P 選

截至現時，基於部分銀行加 P 幅度出現差別，市場現時共有 5 個不同的最優惠利率 (P)，分別為 5.875% (俗稱細 P)、6%、6.125% (俗稱大 P)、6.25%、6.375%；以 P-2.25% 計，不同的 P 可有不同的實際息率：3.625% (P: 5.875%)；3.75% (P: 6%)；3.875% (P: 6.125%)；4% (P: 6.25%)；4.125% (P: 6.375%)；用家可根據銀行的 P 計出實際按息以便了解。

新地遭大行削目標價

花旗發表報告指出，本港住宅及寫字樓市場自 2023 年第二季起顯著放緩，新地 (0016) 轉為防守模式，透過提升銷售及選擇性收購，以維持營運及財務穩定。

該行對香港整體房地產市場持審慎態度，但相信新地產品組合及租金收入持續增長，有助合約銷售取得穩定表現。

花旗估計，新地 2024 財年每股派息可能會下調，不過，市場一旦開始復甦，派息將有潛在上升空間。

被下調每股盈測

該行下調新地 2024 及 2025 財年每股盈測分別為 20.1% 及 24.3%，以反映保守銷售及毛利率預測。

花旗下調新地估值基礎，資產淨值 (NAV) 折讓幅度由原先 45% 擴大至 50%，目標價相應由 127.9 元降至 103.3 元。維持「買入」評級。

另外，高盛發表報告指，新地 2023 下半年財年基礎每股盈利按年增 4%，但較該行預測低約 8%，相信是受香港物



■花旗料新地或降派息。資料圖片

業發展業務入賬少於預期所致。

高盛表示，考慮到新地下半財年表現，將其 2024 及 2025 財年每股盈利預測相應下調 20% 及 14%，2024 財年資產淨值預測亦下調 9%，目標價由 116 元下調至 112 元，維持「中性」評級。

滙豐則認為，新地盈利已走出谷底，在投資物業租金回升，以及未入賬物業銷售 280 億元之下，相信情況開始改善，維持「買入」評級，但目標價由 117.6 元下調至 111 元。

個股分析—花旗/高盛/滙豐

渣打估值被低估

渣打集團 (2888) 出售旗下全球航空融資租賃業務予沙特阿拉伯主權財富基金，初始對價總額為 7 億美元現金，預計交易今年年底完成，渣打將錄得約 3 億美元收益。

渣打去年航空租賃業務資產淨值 3 億美元，稅後利潤 1,560 萬美元，按年減少 65%。

摩根大通發表報告指，渣打出售航空融資租賃業務後，將該行 2023 至 2025 財政年度普通股一級資本比率 (CET1) 預測上調約 20 點子，故相應將渣打目標價由 90 元

上調至 91 元，維持「增持」評級。

或額外進行回購

摩通認為，渣打估值相對同業被低估，在結構性增長及利率環境支持下，盈利具有增長潛力。集團優化資產負債表策略已見成效，目標 2022 至 2024 年向股東回饋 50 億美元資本，現正按進度執行。

另外，摩通估計在原先計劃今年回購 10 億美元股份外，渣打或額外進行回購。

大行精選—摩通

東方甄選業績穩固

中金表示，東方甄選 (1797) 5 月底止 2023 財年業績穩固，期內，收入按年增長 6.5 倍至 45.1 億元 (人民幣，下同)，其中直播電商業務貢獻 38.8 億元，佔總收入 86%。經調整淨利潤 10.9 億元，經調整利潤率達 24%。收入及利潤基本符合該行預期。

予跑贏行業評級

該行將東方甄選目標價上調 23% 至 49 港元，予「跑贏行業」評級。

中金指，鑑於東方甄選受惠淘寶直播帶來商品交易總額 (GMV) 提升，該行將其 2024 財年收入預測上調 19% 至 62.1 億元。

該行對東方甄選 2025 財年收入預測為 70.8 億元，經調整淨利潤為 16.3 億元。

中金料其 2024 財年直播業務 GMV 可達 137 億元，意味 GMV 淨利潤率為 9%。預期 2024 財年來自大學教育和機構客戶收入 6.87 億元，淨利潤率 16%。

個股分析—中金