納米樓蝕不停 轉租求生

地產透視

二手樓市成交持續疲弱，租務市場需求則逆市上升。地產代理表示，當中納米樓跌價更一發不可收拾，蝕讓個案急增。因此，市場上不少納米樓業主唯有將單位轉租求生。

■筲箕灣形薈納米開放式戶減價逾百萬售出。資料圖片

中原地產西九龍區區域營業董事歐陽振邦表示，中原最新促成一宗深水埗AVA228交易，單位為高層C室，實用面積155平方呎，採開放式間隔，單位坐向西南方，望繁華都市景，最初開價270萬元，現以258萬元易手，折合實用呎價16,645元。上址原業主於2019年3月以359.8萬元購入單位，持貨4年半，現轉手賬面需蝕讓101.8萬元離場。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣形薈1A座低層H室納米戶交易，實用面積281平方呎，開放式間隔，單位原開價590萬元，獲買家洽購，以483萬元承接，累減逾107萬元，減幅達18.1%，實用面積平均呎價17,189元。郭少玲續指，原業主於2016年8月以560萬元購入上址，持貨7年至今易手，賬面虧蝕77萬元，單位期內跌14%。

鴻發地產物業營業總經理梁文楓表示，早前促成深水埗AVA228低層D室納米戶交易，單位實用面積151平方呎，開放式間隔，以248萬元成交，呎價16,423元，成交價創屋苑二手新低。

他指出，買家為一名80後單身女士，以每月約7,000元在同區租住舊式單位超過5年，由於近期樓價回落，認為屬入市時機，故積極向以上納米戶業主還價，經過討價還價後，終成功購入單位，轉租上車。而原業主2019年以318萬元購入，離場賬面勁蝕70萬元或22%。

迎豐納米戶零議價租出

納米戶租盤有價有市，不少業主轉賣為租。香港置業東中九龍現崇山分行高級營業經理吳仁傑表示，該行剛促成的一宗土瓜灣迎豐中層K室租賃交易，實用面積約258平方呎，屬1房間隔，向東北望樓景。業主以約15,200元放租僅2天即獲外區客洽詢，雙方零議價承租，實用呎租約58.9元。據悉，新租客為外籍夫婦，心儀單位有靚裝潢而且連傢具，故睇樓1次後即決定承租。業主可享回報約3.4厘。

有「龍床盤」之稱的屯門單幢半新盤菁雋，祥益地產區域董事袁思賢表示，該行較早前促成的租出單位為菁雋中層3室，實用面積164平方呎。由於區內開放式細單位租盤短缺，新租客鍾情單位附有發展商裝修，加上業主願意減租200元，於是在無睇樓情況下，以月租8,000元承租，平均呎租為48.8元。業主可享租金回報達3.3厘。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

建期與即供怎選？

自從按揭保險公司上月底作出新修訂後，讓準備選用按保的新盤買家有更全面的上會選擇，無需只局限於選擇建期付款方法（Stage Payment Plan）。現時一些新盤的付款方法除了即供（Cash Payment Plan）或建期方式，亦設有更多不同交易期供選擇，例如一個兩年樓花期的新盤，除設有120天即供付款期，亦分別設有210天及360天長成交期等。

對於建期與即供付款方式，新盤買家應如何選？其實兩者各有特點及利弊。一般而言，發展商賣樓是較希望買家選用即供計劃，讓資金回籠速度加快，故此選用即供付款方法可獲較多樓價折扣，但要留意的是，過往新盤即供與建期的折扣差距較多介乎樓價之3%-5%，個別差幅或更高，但近年基於發展商考慮到買家有較大比例擬申請按保傾向選擇建期，為了有利銷情，不少新盤在建期與即供的樓價差距已收窄至1%-2%，個別更低於1%。

買家即供誘因已減

當即供付款方式的樓價折扣沒有那麼大，但供樓開支卻因為利息上升而加大，買家未必希望在樓花未可入住時期便供樓，計計數看，以現時按息約4.125%計，承造九成按揭，一年按揭利息開支已等同樓價3.7%，可能已多出建期對比即供多付的樓價，從這方面看，買家選擇即供的誘因已削減；這亦視乎往後發展商會否因應按保範圍延至樓花而提高即供付款方式的樓價折扣。還有更多利弊的考慮，下期再談。

大摩削內銀股目標價

摩根士丹利發表報告指，內地銀行淨息差持續收窄，惟預期信貸需求將溫和復甦，料2025年下半年淨息差有望恢復穩定。該行將覆蓋的內銀股目標價平均下調12%，維持長期股本回報預期不變，但調整啤打系數，以反映投資及信貸增長放緩。

大摩認為，以零售為主、具較多財富管理業務的內銀，短期面對壓力較大，如招商銀行（3968）及中國平安（2318）旗下平安銀行，主要受累費用率下調及消費復甦不平衡。

該行予招行「增持」評級，目標價由63.9元，下調至47.5元。

國有銀行為防守之選

然而，國有銀行在高股息率下，仍是防守之選，當局減少窗口指導及市場競爭緩和，有助穩定股本回報及淨息差，當中，預期郵儲銀行（1658）將受惠農地升級及鄉郊發展，予其「增持」評級，目標價由7.5元降至5.6元。

■大摩維持民行為行業首選。 彭博社

大摩維持民生銀行（1988）為行業首選，認為該行過去幾年消化風險、改變企業文化後，已作好準備提升股本回報，相信可以重拾強勁的管理能力及業務策略。予「增持」評級，目標價由4.5元降至4.1元。

此外，大摩將工商銀行（1398）目標價由5.3元降至4.8元；建設銀行（0939）由6.8元削減至6.4元；中國銀行（3988）由4元降至3.8元；農業銀行（1288）由3.8元降至3.6元；同予四間銀行「增持」評級。

行業分析－大摩

萬洲業務料觸底回升

麥格理發表報告指，預計萬洲國際（0288）在美國業務將於今年第三季扭虧為盈，營業利潤為8,100萬美元，第二季則錄營業虧損2,600萬美元，以反映生豬價格夏天旺季走強，並料下半年利潤趨向正常化，可實現全年每噸750至800美元利潤目標。

該行表示，萬洲中國業務得益於冷凍豬肉儲備成本降低和效率提高，料今年下半年內地包裝肉利潤每噸逾4,000元人民幣，隨着公司升級產品結構，生鮮豬肉業務處於可持續利潤水平。此外，萬洲計劃今年下半年關閉效率較低養殖場，並擬於年底將生豬產量削減至約1,500萬頭。

目標價升至5.6元

該行將萬洲2023至2025財年淨收入預測，分別上調3.3%、2.8%及2.4%，以反映美國上游業務改善。目標價亦由5.4元升至5.6元，維持其「跑贏大市」評級。

大行精選－麥格理

攜程同程受惠黃金周

內地中秋國慶超級黃金周已於上周五（9月29日）展開，全國海陸空交通迎來最高峰，預計首日客流逾6,300萬人次，按年增長超過五成。全國多個景區亦人潮湧現。

中金發表報告指，今年中秋國慶長假將延續暑期熱度，再迎旅遊熱潮，其中在政策鬆綁和供給恢復後，長途遊和跨境遊需求有望得到充分釋放，拉動在線旅遊平台業績再超預期。

該行表示，攜程集團（9961）及同程旅行（0780）在線旅行社（OTA）平台具有市場領先地位，相信可持續在黃金周中獲得好於市場平均的表現。

獲中金予跑贏行業

中金維持攜程及同程收入和盈利預測不變；同時維持攜程及同程目標價分別為387.5元及21.5元，其評級均為「跑贏行業」。

另外，美銀證券將攜程目標價由385元升至393元，重申「買入」評級，看好其內地旅遊增長敞口。

行業分析－中金/美銀