

將軍澳買家偷步執平貨



市場憧憬政府減辣或撤辣，近日將軍澳就有部分買家心郁郁，偷步入市執平貨。地產代理表示，將軍澳中心剛錄得一宗兩房單位，累減近200萬元售出，低市價約3%。亦有新寶城兩房單位555萬元獲承接，低銀行網上估價約15%。

香港置業將軍澳蔚藍灣畔分行區域營業董事范文濤表示，市場憧憬施政報告有利好消息出台，吸引買家於區內尋寶，偷步入市。將軍澳中心本月暫錄2宗買賣成交，較上月同期上升1倍。包括該行剛促成一宗該屋苑兩房戶的交易，外區客斥638萬元入市，實用呎價14,633元，低市價約3%。

上述售出單位為將軍澳中心9座高層B室，實用面積約436平方呎，屬兩房間隔，向東南。范文濤指，原業主以820萬元放盤，及後因應市況調整叫價至650萬元後，吸引外區客洽詢，雙方經議價後以638萬元易手，累減182萬元或減幅約28.5%，實用呎價14,633元。新買家為首置客，心儀物業屬名牌發展商，並位於核心地段，價錢相宜，故睇樓數次後終拍板入市。

利嘉閣地產將軍澳首席分區董事溫



■首置客買入將軍澳中心兩房戶，低市價約3%。
資料圖片

錦駒表示，剛錄得日出康城LP6第5座中層K室，實用面積約307平方呎，一房間隔，外望內園景。原業主初叫價570萬元，最終雙方議價至460萬元成交，累減110萬元，折合實用呎價14,984元。據悉，年輕上車客認為屋苑交通方便，間隔實用，且景觀優美吸引，雖然樓市低迷仍偷步入市。原業主於2018年持貨至今轉售，賬面虧損102萬元。

美聯物業將軍澳康城分行(8)市務經理(銷售)陳巧琴表示，該行新近促成日出康城領峯三房套交易，單位獲用家以721萬元承接，造價較大型銀行網上估價低約10%。成交單位為領峯7座中層RD室，實用面積673平方呎。據悉，單

位最初開價860萬元放售，新近累減139萬或約16%，折合實用呎價10,713元。陳巧琴補充，雖然買家擔憂樓市會向下，但有自住需求，加上現時樓價屬可負擔水平，故決定偷步入市執平貨。

新寶城兩房戶低估價15%

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳新寶城2座低層E室交易，單位實用面積434平方呎，兩房間隔，單位開價590萬元放售，新近減價35萬或約6%，獲首置客以555萬元承接，折合實用呎價12,788元。單位成交價較大型銀行網上估價低近15%。

新按揭誘買家即供？



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

上期提及新按揭範圍延伸至樓花與現樓睇齊後，新盤買家在考慮選擇即供或建期付款方式的考量。即供方式買入新盤的樓價折扣一般大些，但現時按息較以往偏高情況下，在未可入住的樓花期供樓利息很大機會已多出建期對比即供多付的樓價，在這方面考慮上，亦視乎發展商日後會否因應按揭延伸至樓花而增加即供樓價折扣以吸引買家早些上會完成交易。

基於即供方式的成交僅數個月，買家會於簽合約後便申請樓花按揭貸款，當刻銀行已確定物業估值，成功審批後便可接着完成上會並開始供樓，單位落成時不論樓價有上落調整亦不受影響。由於新盤預售樓花期可長達30個月，對於不希望將來單位落成時出現太多不確定性的買家，會傾向選擇即供，當中亦有些買家因為對現時工作入息水平較有信心獲成功批核按揭，便選擇即供先行上會。

換樓上會困難增

換樓人士買入樓花新居，若基於未可入住單位而未有賣出原有居所，買家仍持有物業便不屬首置人士，故未能為樓花新居申請9成按揭。若果原有居所並非承造按揭，換樓人士在合理解釋下如獲接納新居將用作更換自用，仍有機會為新居申請高達8成按揭，然而，若選擇即供方式，除了需同時承擔兩層樓的供樓開支，亦會受限於現時二套房按揭措施而影響按揭貸款；銀行會視新購置的樓花單位為第二套房按揭，兩單位之供款佔入息比率上限即由50%降至40%，買家上會困難度亦會增加。

領展遭大行削目標價

領展(0823)上周舉行投資者會議，就業務及併購策略作出更新。摩根士丹利發表報告指，預計租金增長8%情況下，領展截至9月底止上半年度，香港零售收入按年升3%；惟內地受租金下降及人民幣貶值拖累，零售收入料跌6%，整體而言，該行預計中期每基金單位分派按年跌15%至1.32元。

大摩將領展2024至2026財年每基金單位分派預測下調2%至4%，以反映利息支出增加；目標價亦由58元下降24%至44元，維持「增持」評級。

股息率約7厘

另外，領展管理層對業務前景審慎樂觀，料2024財年香港零售組合續租租金錄中至高單位數升幅，新加坡有中單位數升幅，內地則微升，並保持耐性尋求併購機會，針對主要市場必需品零售資產。不過，高盛指，領展旗下內地7個商場租戶銷售復甦



■大摩料領展或減派息。

較預期緩慢，料續租租金輕微倒退。新加坡及澳洲租戶銷售額回復至疫情前水平，租務需求及租用率改善。

目前領展股息率約7厘，平均借貸成本約4厘，管理層會尋求董事會批准進行回購。

領展首季香港零售租戶銷售額按年升4.4%，對比去年同期升幅6.2%。餐飲及一般零售表現強勁，分別升12.9%及6.7%，6月底空置率維持在2.1%低水平。

該行認為領展現價已反映利率再升因素，維持其「買入」評級，目標價則由64元降至57.3元。

大行分析—大摩/高盛

攜程美團受惠旅遊需求增

據國家文旅部統計，中秋國慶黃金周首三天(9月29日至10月1日)，內地旅遊總人數3.95億人次，同比升75.8%，收入3,422.4億元人民幣，增125.3%。料整個黃金周，境內遊達8.96億人次，增86%。

出境遊運力增

另據交通數據分析平台DAST數據顯示，9月29日至10月4日期間，出境遊運力已回復到疫情前的54%至62%。

大和發表報告表示，攜程(9961)是內地和出境旅遊需求增長的主要受益者，料出境旅遊運力進一步增加，為其第4季關鍵催化劑，予「買入」評級。

該行指，攜程早前透露，黃金周期間內地出境旅行預訂量按年增長近20倍。內地旅行預訂量激增逾4倍。另外，考慮到下半年到店、旅遊和酒店收入得益於內地酒店強勁需求，該行同時看好美團(3690)，亦予「買入」評級。

大行分析—大和

中國太平下半年VNB增長或放緩

野村發表研究報告指，中國太平(0966)上半年新業務價值(VNB)同比增28%，故將其全年度VNB預測，上調2%至71億元人民幣，增7%，惟意味下半年VNB增幅比上半年放緩。

該行表示，中國太平2023年市賬率0.5倍。假設折現率14%，長期股本回報率9%，上漲空間50.5%。維持「買入」評級，目標價11.33元。

中國太平上半年股東應佔淨溢利52.2億元，按年增長20.49%。每股基本盈利1.365

元，不派中期息。

至於集團旗下太平人壽、太平財險及太平養老，首9個月累計原保險保費收入1,453.77億元人民幣，同比升3.01%。

獲上調盈利

野村認為，雖然股市表現疲軟，仍維持其淨資產不變，將其全年度淨利預測上調44%至75億元，反映採用香港新財務報告準則的正面影響。

個股分析—野村