

父幹出擊 低價掃貨贈子女



地產透視

二手樓價持續調整，加上高息環境下，市場信心不振，惟剛性需求仍在，仍有買家趁跌市入市。地產代理表示，近期又見有多宗「父幹」出手，趁樓價下跌入市，送贈物業予子女。

中原地產灣仔尚翹峰分行高級資深分區營業經理翁梓軒表示，市場觀望氣氛濃厚，不過亦有買家趁淡市覓筍盤，分行促成銅鑼灣伊利莎伯大廈B座中層6室交易，單位實用面積540平方呎，兩房間隔。單位放盤多時，初時叫價870萬元，曾因應市況下調叫價，最新以788萬元成交，累減82萬元或9%，折合實用呎價14,593元。

新買家為一名父親，見近期樓市處於回調階段，遂把握時機積極覓盤，因銅鑼灣區內少有樓，故將範圍鎖定在間隔實用，位置便利又鄰近公司的伊利莎伯大廈，見上址業主願配合議價，即決定購入單位予子女自住或將來結婚之用。據了解，原業主於1983年以50萬元購入單位，持貨40年，是次沽出賬面獲利738萬元，單位期內升值14.8倍。

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，該行剛促成將軍澳疊翠軒3座高層D室交易，實用



■ 慈父88萬元買入將軍澳疊翠軒三房戶送贈女兒。
資料圖片

面積650平方呎，屬三房連套房間隔，向南，景觀開揚，有靚裝修，吸引外區父承接助女兒上車，成交價693萬元，實用呎價10,662元。原業主是次轉手賬面獲利368.9萬元，升值114%。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門冠峰園4座低層F室，實用面積580平方呎，屬兩房一廳間隔。經雙方議價，原業主累減高達63萬元，終以425萬元成交，實用呎價為7,328元，屬低市價成交。新買家為首置客，買家父母有感近期樓價下調，因此積極睇樓協助其子女上車，鍾情單位實用寬敞，可以靈活擺放傢俬，加上業主增加議幅，累減高達63萬元，上述買家遂決定「即睇即買」，以一筆過付款購入上址作自住。

原業主是次轉手賬面獲利約285萬元，單位升值約2倍。

買家獲父母資助首期

祥益地產區域董事袁思賢表示，日前錄得屯門居屋兆康苑P座高層1室交易，單位實用面積434平方呎，兩房兩廳。買家鍾情單位間隔四正，實用見使，加上原業主願意調整價格，累積減價12萬元，而且屋苑坐落於公共交通匯處，四通八達，上述買家獲父母資助首期置業，有感售價比估價低，遂決定以自由市場價328萬元購入上址作自住，實用呎價7,558元，稍低於市場價成交。原業主是次轉手賬面獲利197.5萬元。



息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

銀行為何call loan?

有些人誤以為當樓價下跌引致負資產，銀行便會擔心抵押品價值低於欠款而call loan? 實際情況並非如此。首先，我們要了解什麼原因導致銀行採取call loan行動，銀行放貸為了賺取利息，若借款人持續按時供樓，銀行亦如期收到供款及利息，基本上銀行不會無故call loan。call loan較常涉及的原因與違反按揭條款有關，最常見的是借款人斷供，尤其當借款人已連續數月斷供以致銀行認為借款人已無力償還貸款。

若借款人持續性延遲供款亦會觸動銀行警覺而去接觸借款人，或會要求借款人重新提供還款證明，如發現借款人的入息水平下降至還款能力已不足，便會要求增加擔保人。

物業加按會提示銀行

另外，亦涉及違反按揭條款而引發之問題，例如是私自在未得銀行同意下將物業加按或增加二按甚至多重物業貸款。自從2017年2月起，土地註冊處已推出「電子提示服務」，當有物業再加按又或二按的文件送交土地註冊處辦理註冊登記時，處方會向有關首按銀行及業主發出電子提示訊息；故此銀行自數年前起已要求業主在申請按揭時亦需同意選用這項電子提示服務。

換言之，若借款人進行二按，便有機會被銀行發現，銀行或會要求借款人立刻清還二按及糾正問題，若未能達成方案，嚴重後果或會引致被call loan。下期再續。

內險新規或礙「開門紅」

內地要求壽險企業專注保單穩定可持續銷售。由於險企「開門紅」銷售(jumpstart sales)一般會在第4季向客戶預售來年保單，新規定或影響促銷。

摩根士丹利發表報告指，內地監管部門向人身險公司下發通知，要求對「開門紅」業務制訂年度預算，因此，對明年上半年「開門紅」銷售可能有負面影響，惟相信監管當局並非禁止「開門紅」，但過分提早銷售將受限制。

該行表示，部分險企已開始「開門紅」銷售，如中國人壽(2628)9月初已於部分分行推出，料受影響較大，中國平安(2318)亦在本月初在部分分行推出，也受輕微影響，相關業務在今年或明年入賬仍然不確定，而尚未開始「開門紅」銷售的險企相對受影響最小。

大摩認為，雖然有關通知對明年上半年銷售或有負面影響，但相信對全年影響輕微，業界自9月開始已見銷售有



■ 國壽受內險新規影響或較大。路透社改善，並繼續留意未來銷售趨勢。

美銀偏好太保

另外，美銀證券認為，通常「開門紅」是一年中最重要銷售活動，佔全年銷售額逾30%。估計監管機構對銷售的立場，將影響明年第1季行業增長速度。該行偏好中國太保(2601)，由於太保沒有進行公司級別的「開門紅」銷售計劃，料受影響較同業小。

美銀預計，險企需調整策略以滿足監管機構要求，包括將預售推遲到11月或12月，有機會影響代理商今年關鍵績效指標(KPI)。

行業分析—大摩/美銀

金沙遭高盛下調目標價

高盛發表報告指，金沙中國(1928)第3季扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為6.31億美元，按季升17%，相當於2019年疫情前同期的84%，較第2季的71%進一步改善，主要因為營運槓桿改善，收入組合轉向較高利潤率的非博彩業務及基本中場業務，提升整體利潤率。

該行表示，金沙管理層對於收入復甦表示樂觀，預期到訪澳門旅客及博彩收入進一步改善。同時繼續承諾作出投資，推動非博彩多元

化發展，亦繼續透過回購及派息回饋股東。

博彩市佔率或提升

高盛認為，隨着宏觀經濟回穩，航空交通進一步恢復，內地非富裕省份的居民恢復出行，有助金沙在未來數季提升博彩業務市場份額。該行指，考慮年初至今的賭收趨勢，以及倫敦人第2期改造工程，將其目標價由37元降至35.4元，維持「買入」評級。

個股分析—高盛

聯想股價調整提供入市機會

美國禁止英偉達(Nvidia)部分高階芯片向中國銷售，當中包括H800和L40S芯片，由於聯想集團(0992)已推出以上兩款芯片為基礎的人工智能系統，市場擔憂或影響聯想業務。

獲野村升價至10元

不過，里昂發表報告認為，有關出口管制對聯想業務前景及投資影響有限，並視近期公司股價調整為買入時機，維持其目標價10.1元，重申「買入」評級。

另外，野村發表報告指，當市場消化對美國更新出口管制帶來負面影響後，聯想的風險回報可能變得更具吸引力。該行將其目標價由9.4元，上調至10元，評級亦由「中性」升至「買入」。

該行表示，自5月以來，一直對聯想維持保守態度，主要是個人電腦需求放緩削減盈利動力，令電腦及伺服器業務盈利能力均受壓，但料公司或受惠人工智能伺服器帶來更多商機。

個股分析—里昂/野村