

# 減辣兼停加息 成交即飆升



過去兩周，受到本港施政報告減辣措施出台，加上美聯儲局暫停加息刺激，將軍澳區內交投即時飆升。地產代理表示，將軍澳本月首5日暫錄約22宗二手交易，多個重點屋苑成交湧現。

美聯物業將軍澳天晉匯分行營業經理羅定康表示，該行剛錄得日出康城2期C領凱9座低層RD室交易，實用面積995平方呎，四房套連儲物套房間隔，據悉原開價1,000萬元，新近獲用家接洽，終減價6%，至945萬元易手，實用呎價9,497元，成交價較大型銀行網上估價低近13%。原業主持貨12年，現賬面賺156.6萬元，物業期內升值近兩成。

美聯物業將軍澳東港城分行高級區域經理蕭偉康表示，該行新近促成天晉3B期1A座低層D室交易，實用面積530平方呎，屬於兩房連儲物室間隔，單位外望可享小量海景。據悉，單位最初開價1,068萬元放售，放盤約三個月獲區內客洽購，終減價228萬元或21%，以840萬元易手，折合實用呎價15,849元。原業主持貨9年，賬面獲利176.8萬元，單位升值27%。

中原地產將軍澳都會匯分行高級分

■將軍澳日出康城領凱四房套單位，減價約6%後即獲承接。資料圖片



區營業董事柯勇表示，中原最新促成一宗峻瀝交易，單位為1座高層B室，實用面積529平方呎，兩房間隔，最新以638萬元沽出，折合實用呎價12,060元。原業主持貨11年，是次沽貨賬面獲利232萬元，單位升值57%。

柯勇又稱，中原剛促成一宗新都城3期都會豪庭交易，單位為4座中層A室，實用面積470平方呎，兩房間隔，最新以676萬元易手，折合實用呎價14,383元。原業主持貨24年，現轉手賬面大幅獲利453萬元，單位升值2倍。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成將軍澳居屋彩明苑E座高層01室交易，實

用面積650平方呎，三房間隔。單位於7月初開價648萬元放售，新近獲用家接洽，終減價68萬元，以綠表價580萬元易手，實用呎價8,923元。

## 首都減價112萬元易手

中原地產將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，分行最新促成1宗日出康城1期首都交易，單位為1座高層LD室，實用面積708平方呎，三房套房間隔，另設儲物房，單位坐向東南方，擁園景，最初叫價890萬元，議價後減價112萬元或13%，以778萬元易手，折合實用呎價10,989元。原業主持貨6年，現轉手賬面獲利28萬元。

## 形成負資產因素(上)



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

金管局統計數字，今年第3季末負資產住宅按揭重上逾萬宗水平，按季增加2.3倍。負資產是指物業的當前市值跌至低於未償還之按揭餘額，故此負資產與樓價跌幅、高成數按揭使用量及尚欠按揭餘額有關；例如業主以700萬購入物業，單位市值降至595萬，但尚欠銀行按揭610萬，由於資產價值少於按揭債務金額，該單位便已列為負資產。以現時按揭成數高達九成計算，當樓價累跌一成或以上，在賬面上計算的負資產個案便無可避免會增加。

以上提到除了樓價跌幅，計算負資產亦關連借款人的按揭貸款金額剩餘多少，例如借款人雖然承造九成按揭，但供樓已達十年，按揭本金由630萬降了近26%至468萬，當樓價跌至595萬，物業並無資產不抵債故仍屬正資產。那麼，供樓業主償還本金的速度亦會影響負資產數字，在息率較高及借款人選擇較長還款期的情況下，降低本金的速度會較慢。按揭息率由去年初約1.5%逐步升至現為4.125%，以現時按息及30年還款期計算，每月供款之本金比例由64%降至29%。

## 歸還本金速度較以往慢

再以現時息率對比不同還款期之還本速度看，20年期之首年還本率可達3.3%，25年期為2.3%，30年期則降至1.7%，選用25年或30年還款期的用家佔大多數。總括來說，現時業主歸還本金速度較以往慢，若樓價並未扭轉回升，脫離負資產的速度亦會較以往減慢。

## 友邦估值具吸引力

友邦保險(1299)第3季新業務價值9.94億美元，以固定匯率基準計按年升35%，按實質匯率計升34%；按實質匯率計，期內，新業務價值利潤率51.2%，跌6.9個百分點；年化新保費升52%至19.38億美元。

滙豐證券發表報告指，友邦新業務價值維持增長動力，首3季同比升36%，其中，內地、香港、東盟國家及印度均錄雙位數增長。上季新業務利用率產品組合改善，按年及按季均錄得增長。

報告表示，友邦上季活躍代理人數持續上升，內地地方政府融資工具、房地產相關債務及股票敞口均為9億美元。

## 獲滙證升價至102元

該行認為，集團在亞太區市場均有業務，約三分之二新業務價值來自健康及保障性產品，較低波動性及收費為基礎收入有助推動盈利。此外，不論新業務價值、內涵值、每股盈利，



■友邦香港業務受內地客銷售帶動。彭博社

以至持續股份回購計劃仍然吸引。

滙證認為，友邦估值具吸引力，將其目標價由100元上調至102元，維持「買入」評級。

另外，中金報告指，友邦香港業務受內地旅客銷售額帶動，上季對內地客銷售額約佔香港新業務價值一半，料內地客強勁的銷售持續至明年首季。

該行維持友邦目標價94元，評級「跑贏大市」。將其今明兩年每股新業務價值上調2.4%和3.3%，至0.35美元和0.4美元，意味今明兩年新業務價值按年增30.6%和14.9%。

個股分析—滙證/中金

## 比亞迪電子明年前景樂觀

美銀證券發表報告指，比亞迪電子(0285)幣。管理層表示，受Android手機和iPhone機殼及汽車業務的上升空間推動，對今年第4季及明年前景樂觀。該行維持其目標價45元，重申「買入」評級，相信公司優化產品組合帶來強勁利潤率擴張。

報告提到，公司指引第4季銷售表現穩定，盈利料達第2季水平，該行上調其2023年經調整盈利預測6%至40.38億元人民幣，2024年預測則大致不變，料達48.54億元人民

幣。另外，麥格理引述比亞迪電子管理層指，無意參與非理性價格戰，預期ESS業務發展或受阻，料相關產品收入增長放緩。

## 被麥格理下調盈測

該行將其2023至2025年盈利預測分別下調1%、12%及11%。維持予「買入」評級，目標價則由48.45元下調至42.45元。

個股分析—美銀/麥格理

## 新世界獲中信証券予買入評級

中信証券發表報告指，新世界發展(0017)同時布局中國內地與香港的港資開發商，在兩個市場具備一定影響力和實戰經驗。公司在港農地儲備具備較高的轉化價值，內地市場戰略聚焦核心區域銷售去化有較好支撐。

該行指，隨著消費持續回暖，新世界旗下「K11」系列主力產品線，有望成為投資物業的長期增長動能。

此外，集團圍繞地產主業持續精簡優化結構，不斷處置非核心資產，財務槓桿有望穩步

優化。考慮到新世界淨負債率水平較高，報表內仍有部分非核心資產，但未來即將有較多優質項目集中投入營運貢獻業績。

## 目標價19元

中信証券預測，新世界2024至2026年營業收入分別為958億元、985億元及1,016億元，核心淨利潤113億元、129億元及151億元。首予其目標價19元，評級為「買入」。

個股分析—中信証券