

# 外區客低吸將軍澳大單位



將軍澳本月至今暫錄近70宗二手成交，與上月同期77宗相若。

地產代理表示，外區客近期紛紛低吸三房或以上大單位，業主願意大幅減價後迅即促成交易。

利嘉閣地產將軍澳分行經理楊友銘稱，將軍澳維景灣畔新錄得12座低層G室交易，單位實用面積757平方呎，屬三房連套加儲物室間隔。新買家覺得維景灣畔依山而建，景觀開揚，且配套齊備，往來港鐵站僅數分鐘路程，出入方便。於是遂向業主洽購。

原業主初叫價1,050萬元，最終議價至950萬元購入單位，減幅達100萬元或9.5%，折合實用面積呎價12,550元，造價低於同屋苑一個普通三房戶。原業主持貨17年，至今轉手賬面仍大幅獲利472萬元。

香港置業首席分區董事劉浩勤表示，新近錄得將軍澳日出康城LP6 2座中層A室交易，實用面積866平方呎，三房套連工人房間隔，外望開揚海景。原業主於去年8月開始以1,588萬元放盤，其後曾6度下調叫價，最終以1,260萬元獲外區客承接，累劈328萬元，折合呎價14,533元，是次單位造價創歷年同類單位新低。原業主持貨6年，賬面損失



將軍澳日出康城LP2三房戶業主蝕讓約250萬離場。

248.3萬元。美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成一宗將軍澳SAVANNAH 1座低層A室交易，單位實用面積1,048平方呎，屬四房連露台間隔。新買家為外區客，見屋苑鄰近將軍澳港鐵站，單位間隔四正，廳大房大，而且價錢符合預算，最終以1,783萬元承接單位自住，折合實用呎價17,013元。原業主持貨7年，賬面獲利285.6萬元。

中原地產將軍澳都會駅分行高級分區營業董事柯勇表示，中原最新促成一宗日出康城2C期領凱交易，單位為10座中層LA室，實用面積602平方呎，三房間隔，

單位享園景，最新以630萬元易手，折合實用呎價10,465元。原業主持貨近13年，現轉手賬面獲利192萬元。

## MALIBU 累減 105 萬沽

中原地產將軍澳新都城1期分行經理李俊龍表示，分行最新促成一宗日出康城5期MALIBU交易，單位為3B座高中層B室，實用面積551平方呎，兩房加儲物房間隔，去年11月開價900萬元，近日調整至850萬元即獲洽購，最新以795萬元易手，累減105萬元，折合實用呎價14,428元。新買家為外區用家，議價後感合理即決定入市自用。原業主持貨近6年，現轉手賬面蝕讓17.1萬元。

## H按息為何仍未跌？



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

最近港元拆息HIBOR有所回落，與樓按相關1個月拆息由去年12月平均5.49%降至最近約4.65%（1月24日）。有供樓人士提出疑問，拆息回落，照道理與拆息掛鈎之按揭（H按）息率應有所降低，但為何H按供樓利息卻未有下跌？

現時市場H按息率主要是H+1.3%，以最近1個月拆息4.65%計算，H按息率便應是5.95%，然而現時H按實質息率明顯較低，目前新造H按息主要是4.125%，原因是銀行一般向H按客戶提供一個封頂息率（或稱鎖息上限），以P按息計算，現時主要為P-1.75%（P:5.875%）或P-2%（P:6.125%）。換句話說，H按已有一個鎖息上限作為封頂保障，當拆息升至H按息高於封頂息，H按實質供樓利息仍鎖定不高於封頂息，以封頂息作為上限，只要最優惠利率（P）維持不變，H按實質供樓利息仍維持不變。

## 美啟動減息H按可受惠

最近拆息跌但按息仍未跌，以現時市場按息H+1.3%、封頂息率4.125%（P-1.75%（P:5.875%））計，1個月拆息需降至低於2.825%，H按息才可跌穿封頂息率。今年港元拆息仍較大機會介乎4.5%至5%水平，距離2.825%尚有明顯距離；然而，當年內美國啟動減息，料可推動銀行下調最優惠利率（P），屆時以P按計之H按封頂息便同步下降，屆時H按與P按用家同步可受惠於減息，供樓支出得以減輕。

## 內地基建股受惠國策

為控制地方政府債務風險，據報國務院近期下令，要求債務嚴重的地方政府停止或延後完工少於一半的基礎建設項目，涉及全國12個地區。當局並要求這些地方政府將債務風險減至低至中等水平，以減少對金融穩定構成風險。

滙豐研究估計，該12個地區固定資產投資佔全國約兩成，但主要承包商則認為，措施對專案影響有限，因大多數屬關鍵專案。今年政府對部分領域資金支持下，整體基建投資仍溫和增長，新完工目標放慢，但鐵路固定資產投資錄得增長，而城中村改造和新基礎設施可能是新合約增長主要驅動力。

### 國企估值重估

此外，滙豐認為，市場估值管理被列為國企管理關鍵績效新指標之一，將鼓勵上市國企透過股票回購、提高股利等方式改善績效，有助國企估值由谷底重估，料基建股受惠。



該行表示，中國中鐵(0390)和中國鐵建(1186)2023財年新合約增長約2%，同予上述公司「買入」評級。

滙豐指，偏好中國中鐵擁有最高的股本收益率和盈利增長目標，但將其目標價由6元降至5.8元。中國鐵建目標價亦由8.1元降至7.8元。

該行又調整其他內地基建股目標價，看好中國建築(3311)擁有領先MIC技術，予「買入」評級，目標價由12.3元降至11.2元。

至於中國交通建設(1800)則獲上調目標價，由5.4元升至5.6元，予「買入」評級。

行業分析—滙豐

## 粵投或削減派息

粵海投資(0270)料2023年度溢利按年減少約35%，主要由於內地房地產市場持續低迷，集團物業成交量萎縮，銷售價格下跌，並為發展中待售物業減值。

### 維持增持評級

摩根大通發表報告指，雖然為房地產開發項目減值屬非現金支出，但粵投管理層可能會削減2023財年股息，以維持穩定派息比率，假設公司維持目前派息水平(2022財年>

80%)，料其2023財年股息可能削減35%(每股40仙)。不過，摩通維持粵投「增持」評級，目標價7.25元。

另一方面，粵投旗下附屬粵海置地(0124)則料去年虧損不多於25億元，主要為房地產存貨減值撥備約24.08億元，減值主要針對江門、中山、珠海等二、三線城市項目。

截至2023年上半年，粵海置地擁有價值350億元的已竣工待售物業和待售開發中物業。

個股分析—摩通

## 內地車股風險回報吸引

瑞銀發表報告指出，內地汽車市場受宏觀經濟、需求疲弱，以及價格競爭等影響，中資汽車股年初至今累跌10%至35%，惟目前風險回報更具吸引力，該行偏好電動車行業龍頭及內地本土現有汽車製造商。

報告指，行業面臨挑戰，尤其是價格競爭。規模經濟較大的龍頭企業，如比亞迪股份(1211)，料能成為保持穩健毛利的市場整合者，而銷量規模有限的虧損企業，或繼續錄虧損，需透過再融資維持營運及技術開發，限制研

發和市場定位的投資，予比亞迪「買入」評級。

### 看好長汽吉利

該行預期，電動車初創公司受惠需求增長，但看好理想(2015)多過蔚來(9866)和小鵬(9868)。

此外，長汽(2333)及吉利(0175)等內地企業，在出口增長、搶佔外國品牌份額及透過高端化升級產品組合中獲利，同予「買入」評級。

行業分析—瑞銀