

# 一手向隅客轉吼青衣筍盤



近期有不少市區新盤向隅買家回流二手市場，地產代理表示，當中青衣區業主不乏蝕讓求售，上周末單日就錄得至少7宗二手成交，成為上述買家轉移吸納目標。

中原地產青衣高級資深分區營業經理黃國強表示，分行新近促成青衣明翹匯2座中層C室交易，實用面積413平方呎，兩房間隔，開價610萬元，議價後共減50萬元，以560萬元沽出，折合實用呎價13,559元。買家為上車客，因最近未能購入心儀的市區新盤單位，遂回流二手市場，本身家人住青衣，由於方便照應，加上該區交通便利，故決定擇居區內，見明翹匯樓齡新，上址向南，可享少海景，加上業主肯減價，見樓價合預算，便拍板買入自用。原業主持貨4年轉手，賬面蝕67.6萬元，單位貶值11%。

樓齡約2年的青衣明翹匯早前亦錄得一宗一房蝕讓成交。利嘉閣地產葵青-青衣機鐵站分行高級市務經理蕭浩麟表示，成交單位為明翹匯2A座高層E室，實用面積299平方呎，享高層翠綠山景。新買家一直密切留意該屋苑單位，認為單位景觀優美，且會所配套完善又



■青衣海悅花園兩房業主，以低於市價成功沽出。資料圖片。

新穎，即與業主洽商議價。原業主最初開價460萬元，最終減價40萬元或8.7%，以420萬元易手，呎價14,047元。原業主持貨4年，現轉手賬面虧損64萬元。

美聯物業青衣機鐵站2分行高級分區營業經理蘇順華表示，該行剛促成美景花園10座高層C室交易，實用面積564平方呎，三房間隔，以540萬元成交，呎價9,574元。原業主持貨11年，賬面賺148萬元。

利嘉閣地產葵青-青衣盈翠半島分行高級聯席董事何億儀表示，該行新近促成青衣海悅花園1座高層G室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，享開揚市景。新買家為首置客，感覺單位

間隔實用，環境舒適，於是即與業主洽商議價。業主原開價600萬元，最終以430萬元(未補地價)成交，低於市場水平，折合實用呎價8,884元。

## 灝景灣三房累減230萬沽

有買家趕在龍年做業主。青衣灝景灣於年初三錄得10座中層交易，實用面積778平方呎，三房連套房及工人房間隔，望全海景，去年10月開價1,300萬元，四個月後共減230萬元，以1,070萬元沽出，呎價13,000元。中原地產青衣高級資深分區營業經理黃國強表示，買家為區內用家，見單位質素高，樓價合預算，便拍板買入自用。原業主持貨18年轉手，賬面獲利598萬元。

## 負資產首重按時供款



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

負資產屬賬面上計算的數字，跌入負資產行列不等於已出現問題，供樓人士應對負資產首重保持按時供款，提防斷供至為重要，故此用家入市前宜先評估自己可持續供款的能力及穩定性，並預留不少於6至9個月供樓儲備資金以應付萬一突變財政狀況，以提高按揭供款防守力；而籌劃置業預算時，每月總供款佔入息比率以不高於40%較為理想。

相比去年，今年利好樓市因素較多，包括息率見頂、年內息率回落之預期、政府減辣及擴大人才計劃效用延續、中央救市等，但息率仍會橫行一段時間，金融市場仍然波動、市場信心未穩情況下，首季樓市仍未走出悶局，市場亦關注2月底政府會否在財政預算案公布鬆綁樓市決定，故此今年首季負資產數字升跌亦取決於樓市是否有利好消息推動樓價回穩。

## 讓樓市重拾活力

十多年前推行逆周期樓市措施時的因素已轉變，現在並非是要讓樓市降溫，而是較適宜讓樓市回復由市場主導及復常發展，現時樓市已無需辣招所限制及網綁，建議政府宜盡早撤銷一些不合時宜的樓按辣招。再者，2023年樓市交投已跌至歷史低水平，若樓價續跌負資產續增將進一步影響樓市流轉及靈活性。事實上，最新負資產按揭額佔未償還貸款總額已由第3季之3.19%升至第4季之7.07%，為免樓市進一步積弱，亦為免負資產數字續增窒礙樓市健康發展及市場信心，政府宜審視鬆綁樓市的迫切性，讓樓市重拾活力。

## 渣打稅前料多賺17%

渣打集團(2888)將於周五(23日)公布2023年全年業績，綜合券商預測，集團去年法定基準除稅前溢利介乎48.07億至54.58億美元，按年升12.2%至27.3%。中位數50.1億美元，同比升16.9%。

分析指，基於渣打退出非洲及中東等7個市場、航空融資及債務價值調整重列基本表現，故難以作出按年比較。而市場預測，集團去年基本稅前溢利介乎55.87億至58.34億美元，中位數56.4億美元。

綜合券商預測，渣打2023年基本經營收入料介乎174.54億至176.73億美元，中位數175.42億美元。

### 受惠淨息差擴闊

摩根大通預期，渣打將受惠本港銀行同業拆息上升，令淨息差擴闊，料去年淨利息收入96.16億美元，按年升20.7%，非利息收入升1%至78.78億美元。



■市場觀望渣打如何優化回報。中通訊社

摩通認為，在疲軟的市場環境下，市場焦點將在渣打資本派發，料集團將宣布回購20億美元股份，每股全年派息0.2美元。

另外，富瑞預期，渣打去年第4季淨息差1.68厘，全年1.67厘，料今年進一步擴大，但預期渣打上季金融市場收入按年跌6%，去年整體收入料按年升12%，達到管理層指引下限。

富瑞預期渣打上季有形股本回報率約12%，其後每年股份回購25億美元。市場將觀望集團如何優化回報、業務指標及財務指標。

個股分析—摩通/富瑞

## 平保遭里昂削價逾五成

里昂發表報告指，因應近期發展，該行重新審視中國平安(2318)的投資，認為內地債券收益率急跌屬預期之外，相信平保除稅後經營溢利、賬面值及內含價值都受影響。

### 負息差風險上升

報告表示，內地壽險業務在資本監管壓力下，股息可持續性存在疑問，另憂慮其房地產敞口，故將平保目標價大削50.8%，由63元降至31元，評級由「買入」下調至「跑輸大

市」，與該行對同業的評級相符。

另外，大和早前發表報告稱，平保去年首9個月壽險及健康險新業務價值335.74億元人民幣，同比升40.9%，新業務價值率23.2%，降0.6個百分點。不過，若內地利率持續處於溫和水平，長遠而言，相關產品負債成本及負息差風險將上升。

該行認為，平保非標準化資產(NSA)具有一定規模，特別與房地產相關，成為短期風險。

個股分析—里昂/大和

## 周大福料受惠內地旅客增

摩根士丹利指，農曆新年假期首6日(2月10日至16日)，日均訪港內地旅客達16.7萬人次，高於2018年同期水平，亦回復至2019年約76%水平，反映市場改善，對本港珠寶零售業屬正面消息。

### 維持與大市同步評級

大摩表示，農曆新年假期，內地訪港旅客人數復甦，預期周大福(1929)將可受惠。維持其「與大市同步」評級，目標價13.5元。

該行稱，據國家商務部數據顯示，農曆新年期間，內地珠寶零售銷售在去年高比較基數下，仍錄按年增長逾一成，相信亦惠及周大福。

大摩指出，據周大福第3季度業績顯示，本港及內地零售佔比分別為16%和84%。

另外，麥格理稱，對金飾促銷市場及內地消費情緒疲弱維持謹慎態度，但考慮新店開幕貢獻增加。將其目標價由8.9元升至9.4元，維持「跑輸大市」評級。個股分析—大摩/麥格理