

財案出籠前 買家偷步入市



市場憧憬
周三發表的財政預算案會有利好樓市措施出台，甚至有機會全面「撒辣」，地產代理表示，以元朗區為例，不少買家把握「撈底」時機，偷步入市。

中 原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，過去周末元朗區錄得9宗二手買賣成交，按周升50%，已連續2個周末上升，全區本月暫錄50宗成交，追貼上月全月56宗成交。

王勤學表示，YOHO Town新錄8座低層F室交易，實用面積463平方呎，兩房間隔，今年1月開價600萬元，新買家見樓價已跌至低位，亦預計新一份財政預算案將有利好樓市措施推出，於是把握撈底時機，斥資575萬元購入上址自用，折合實用呎價12,419元。原業主持貨18年，賬面獲利401.2萬元，升值2.3倍。

王勤學續表示，該行另促成元朗尚城1座中層C室交易，單位實用面積958平方呎，四房間隔，近期叫價790萬元，日前剛以738萬元易手，折合實用呎價7,704元，造價創同類單位6年半新低。原業主開價1,250萬元，累劈512萬元或40%成功易手，賬面獲利138萬元。



元朗翹翠峰四房戶減價15%，有買家撈底入市。
資料圖片

王勤學又指，該行另促成元朗尚悅10座高層D室交易，實用面積357平方呎，兩房間隔，開價410萬元，減至398萬元沽出，創屋苑造價近7年新低。原業主於2016年10月以400萬元購入，現轉手賬面微蝕2萬元離場。

中原地產西鐵元朗站分行經理林頌宜表示，市場預期日內發表的財政預算案會為樓市進一步減辣或全面撒辣，入市氣氛回升，部分買家加快決定，偷步入市。該行最新促成元朗翹翠峰3座高層C室交易，單位實用面積1,108平方呎，四房雙套房間隔，叫價1,380萬元，減價208.5萬元或15%，至1,171.5萬元沽出，實用呎價10,573元。

新買家為換樓客，鍾情單位闊落實

用，景致開揚，預計樓市將會減辣，加上減息在即，看好後市，見單位價錢合理，即拍板承接作新居。原業主持貨近14年，未計車位價值，現轉手賬面獲利371.8萬元，而車位目前市價約110萬元至130萬元。

買家意頭價即買世宙

美聯物業元朗YOHO HUB分行營業經理曹錦輝表示，該行最新促成元朗世宙1座低層J室交易，單位實用面積423平方呎，早前以550萬元放售，獲區內睇樓多時家庭客議價後以「意頭價」5,288,888元承接，實用呎價12,503元。原業主2015年以529.4萬元購入單位。

放寬壓測一些意見



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

市場有不同聲音提出進一步放寬樓按措施甚至乎撒辣，當中有指當局有意放寬壓力測試，在這方面筆者嘗試提出一些意見。現時銀行審批按揭需評估借款人的入息水平，借款人需同時符合兩項準則，包括壓力測試及供款佔入息比率。

以首置客為例，壓力測試要求是按息加2厘後之供款佔入息比率不超於60%（簡稱壓測要求），另外以現時按息計（H按以封頂息率計）之供款佔入息比率不超於50%（簡稱 Debt-to-income ratio (DTI)/ Debt servicing ratio (DSR) 要求）。現時隨着息率已升至封頂息率計，及壓測已將假定加幅降至2厘，符合DSR要求的入息水平已近乎可同步通過壓測要求，故此單單取消壓力測試實質作用不會很大。

放寬非自用物業DSR要求

然而，現時非自用物業按揭及二套房按揭申請人的DSR要求較高，計法是以現時按息計（H按以封頂息率計）之供款佔入息比率不超於40%，並非如首套房按揭之50%；若要進一步可鬆綁樓市讓樓市復常發展，建議可取消壓測的同時亦放寬非自用物業及二套房按揭申請人的DSR由40%上調至50%，與首置人士看齊。即是說，對於一些買樓收租以及仍有原有物業按揭在身的換樓客而言，入息要求可有所放寬。

事實上，對這類人士放寬DSR要求不等於信貸風險增加，因為，若放寬DSR上限至50%等如這類人士每月總債務供款仍不可多於入息之一半。

渣打嚴控成本奏效

渣打集團(2888)去年第4季除稅前基本溢利升62.96%至10.56億美元。摩根士丹利發表報告，將渣打2024年盈利預測下調3.5%，並下調其2024至2026年淨利息收入預測，以反映生息資產基數較低。

然而，由於新成本節約計劃，信貸品質有彈性，該行對渣打2024年的預期信用損失預估下降8%。

獲大摩升價至93.3元

大摩予渣打「增持」評級，認為未來30日內其股價相對行業上漲，目標價由89.4元，上調至93.3元。

另外，高盛表示，渣打季績勝該行預期，集團嚴控成本和低於預期的減值費用，抵消收入疲弱影響。

該行表示，渣打指引預期2024至2026財年，每年收入分別增7%、5%及5%，同時將2024財年淨息差指引調整為100億至102.5億美元。

此外，渣打信貸成本逐漸正常化，2026財年成本複合年增長率



渣打獲高盛上調每股盈測。 中通社

3%，並將2026財年成本限制在120億美元以下。同時設定2026財年有形股本回報率(ROTE)目標12%，向股東累計回饋最少50億美元。

高盛指，渣打確認增長前景，料對股價影響正面，基於渣打第4季業績，高送上調其2024至2027財年每股盈測，分別為1%、10%、10%及6%，以反映最新管理層指引，並料2028年每股盈利達2.78美元。

該行將渣打目標價由82元升至86元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/高盛

希慎遭大行削目標價

希慎興業(0014)大削末期息31%，全年股息亦減25%。滙豐研究發表報告指，希慎2023年全年度業績一如預期疲弱，最感失望是削減派息。

料投資者需時恢復信心

報告指，雖然商場租務前景改善，惟不足令希慎盈利增長復常，料投資者可能需時恢復信心。該行將其評級由「買入」下調至「持有」，目標價由17.8元降至13.7元，每股資產

淨值估算亦由55.7元下調至51元，目標價折讓由68%調整至73%。

滙豐同時將希慎2024及2025年核心盈利預測分別下調13.1%及17%。

另外，里昂稱，雖理解希慎對業務面對挑戰的憂慮，目前派息比率60.5%，與疫前相近，相信仍具持續性。該行下調希慎今明兩年盈利預測18.1%及23.1%，大削其目標價三成至14.2元，評級由「買入」降至「跑贏大市」。

個股分析—滙豐/里昂

信置料繼續跑贏大市

瑞銀發表報告指，信和置業(0083)2024財年上半年度基礎溢利29億元，按年增5%，維持中期息每股0.15元不變，符合該行預期

該行表示，信置擁有433億元淨現金，短期應繼續跑贏大市，由於手頭現金充足，令集團處於有利位置吸納土地儲備。

瑞銀予信置「買入」評級，目標價11元。

該行對香港住宅市場保持樂觀。信置2024年計劃在港推出4個中高端住宅項目，總樓面面積達85.2萬平方呎或1,583個單位。

截至2023年12月，信置有逾94億元未入賬合約銷售額，其中22億元將在2024財年下半年入賬。

酒店業務反彈

另外，受惠全面復常，集團旗下酒店營業利潤反彈至2.54億元，同比增長10.6%。2024財年上半年酒店業務經營利潤率已回復至31%，惟仍低於2018財年疫前41%的水平。

個股分析—瑞銀