

業主趁勢排隊趕出貨

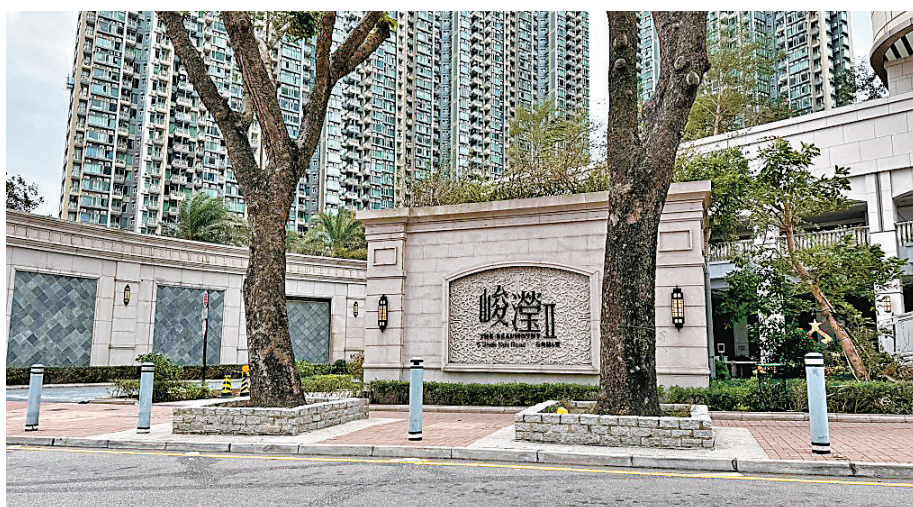


地產透視
政府全面撤辣，加上將軍澳區近月以來不少屋苑樓價已跌至吸引水平。地產代理表示，區內不少業主眼見市況開始轉勢向好，紛紛排隊出貨。

香港置業將軍澳海悅豪園分行市務經理（銷售）莊家豪表示，《財政預算案》公布樓市撤辣，有買家加快入市步伐。該行剛促成一宗峻瀾二期1座高層H室交易，實用面積513平方呎，兩房間隔。原業主以638萬元放盤獲區內客洽詢，雙方經議價後減價56萬元，以582萬元成交，實呎價11,345元。新買家為首置客，心儀單位擁有永久海景，故睇樓1次後即決定承接上述單位。原業主是次轉手賬面虧損218萬元。

中原地產將軍澳都會分行經理張朗霆表示，樓市撤辣後分行最新促成1宗維景灣畔交易，單位為8座高層G室，實用面積497平方呎，兩房間隔，單位最初開價850萬元，現減價8%，以780萬元易手，實呎價15,694元。原業主持貨已13年多，現沽貨賬面獲利364.7萬元。

美聯物業將軍澳康城分行(8)營業經理陳巧琴表示，該行剛促成一宗日出康城MONTARA 2A座中層C室交易，單位



■將軍澳峻瀾二期兩房戶在撤辣後即獲承接。

資料圖片

實用面積510平方呎，兩房間隔。業主最初叫價720萬元，近日獲區內買家洽詢，雙方反覆議價，最終協商到深夜「成刁」，單位以680萬元易手，折合實呎價13,333元。原業主持貨5年，是次轉手賬面虧蝕134萬元。

美聯物業將軍澳天晉分行營業經理羅定康表示，該行剛促成一宗將軍澳中心3座中低層E室交易，單位實用面積465平方呎，兩房間隔。業主原本叫價680萬元，其後減價至664萬元，獲區內買家洽詢。買家心儀單位間隔四正，故決定承接單位自住。經議價後，單位最終以648萬元易手，折合實呎價13,935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日出康城MARINI 3A座中低層A室交易，實用面積545平方呎，兩房間隔。據悉，業主原本叫價920萬元，剛獲區內首置買家洽詢。經議價後，單位最終以790萬元易手，折合實呎價14,495元，低於市價5%。

海翩匯三房蝕讓21%沽

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，最新促成1宗將軍澳南海翩匯6座高層G室交易，實用面積858平方呎，三房間隔，最新以1,373.8萬元易手，折合實呎價16,012元。原業主持貨超過7年，現轉手賬面需蝕讓240.55萬元，蝕幅21%。



息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

停壓測仍須入息證明

政府在最新財案宣布撤辣，為不同需求的潛在買家降低入市門檻。是次按揭放寬項目包括暫停供款壓力測試，然而，市場上有些人查詢，取消壓力測試是否等於入息要求不設特定限制？甚至有人問是否不用提交入息證明？筆者在此釐清一下計法。

按揭銀行一向需評估借款人的入息水平，當中需提交相關入息證明，這個基本準則是沒有變的。過往按揭申請人須同時通過兩項供款能力的評估，一項是壓力測試，另外一項是供款佔入息比率(Debt servicing ratio, 簡稱DSR)之要求。現時已停止實施壓力測試，原則上按揭借款人只需符合既有的供款佔入息比率要求，以首套房及自用物業按揭為例，計法是以現時按息計之每月總供款金額不超過入息一半即50%。

二套房供款佔入息上限40%

例如首置買家購置一個600萬物業，申請七成按揭、30年還款期，以現時按息4.125%計(H按以封頂息率計)，每月供樓金額為20,355元，假設沒有其他債務供款，最低入息要求便是40,710元；與放寬前需同時符合壓力測試對比，最低入息要求減少約4.3%(約1,822元)。但要留意，若果按揭申請人已有按揭在身，又或已是按揭擔保人身份，再申請之按揭便屬於二套房按揭，對於二套房按揭又或按揭物業屬於非自用性質例如是收租物業，這類之供款佔入息比率上限需降低至40%。

港交所續面對逆風

里昂發表報告指，港交所(0388)去年第4季業績遜該行及市場預期，主要因投資收入錄得一次性損失、員工及資訊科技成本上升。

報告表示，港股日均成交仍然疲弱、IPO集資低迷，相信港交所今年首季業績仍面對逆風。

被里昂削價至285元

里昂將港交所2024年及2025年每股盈利預測分別下調6%及4%，以反映上市費用及淨利息收入疲弱，目標價由297元降至285元，評級「買入」。

另外，大和指，港交所簡化海外公司第二上市監管流程，利好外國發行人，並投入大量資金作為對有興在港上市的海外市場營銷，特別是中東及東盟市場。該行調整港交所今明兩年收入預測，分別下調約1%及上調1%，基於開支增加，對其淨利潤預測下調8%至13%。

大和將其目標價由400元降至



■港股成交疲弱，新市場低迷。中新社

330元，重申「買入」評級。

國泰君安預期，美聯儲今年將進入減息周期，制約港股活躍度的流動性因素有望緩解，此外，港交所不斷優化上市與交易機制，積極拓展海外市場業務，並擴大交易所產品生態圈。該行認為，港交所與內地積極商討引入股票大宗交易、將人民幣櫃檯納入港股通，以及將房地產投資信託基金納入互聯互通機制，料可促進港股交易量，進而提振港交所主營業務收入。

國泰君安維持予港交所「增持」評級，目標價430元，以對應預期2024年市盈率41.6倍。

個股分析—里昂/大和/國泰君安

新世界需積極去槓桿

花旗發表報告指，新世界發展(0017)面對宏觀環境困難下營運，旗下香港住宅項目主要涉及啟德及黃竹坑，估計銷售緩慢、利潤率較低；在內地住宅有較多佔比，亦拖累整體估值；負債比率高企，持續負現金流。

報告表示，新世界中期業績遜預期，主要受累利率開支上升，以及物業發展盈利下跌。集團以220億元出售新創建(0659)持股，但不足應付離岸債及利息開支，有迫切需要積極去槓桿。

花旗維持其「沽售」評級，目標價由9.2元降至8.18元，反映每股資產淨值折讓70%。

加快處置非核心資產

另外，里昂指，出售新創建股權後，新世界總債務已下降至1,620億元人民幣，並正加快處置非核心資產。該行料，除了農地、寫字樓及K11以外，出售其他資產都有助改善資產負債表。維持「沽售」評級，目標價9.86元。

個股分析—花旗/里昂

百威績後遭降目標價

中信里昂發表報告指，百威亞太(1876)2023年第4季收入略為改善，但正常化利潤則因稅率上升而受影響。料公司2024年內地業務繼續增長，平均銷售單價成為結構升級主要驅動力。報告表示，隨着百威市佔率穩定和價格上漲效應顯現，集團在韓國銷量和單價應持續改善。

利潤率有望回升

該行料百威今年收入和正常利潤，分別同

比增6%和15%，以反映商品價格較低和單價增長，利潤率有望回升，股息率4%。

中信里昂予百威「跑贏大市」評級，目標價則由17.2元降至14.5元。

另外，麥格理指出，百威將派息率由2022年的58%，大幅提升至去年的82%。相信今年高端化勢頭持續，將2024年及2025年淨利潤分別上調0.4%及2%。該行予其「跑贏大市」評級，目標價由18.6元降至17.9元。

個股分析—中信里昂/麥格理