

買家轉投居二 10組客搶購



隨着大量二手筍盤被消化，市場將目光轉向居二市場。地產代理表示，加上近期新一批「白居二」買家入市刺激，個別市區居屋更出現逾10組客睇樓搶購。

富誠地產陳駿明表示，近日大批「白居二」準買家湧現市場物色樓盤，重現排隊睇樓景象。該行剛促成慈雲山居屋慈愛苑3期M座高層5室交易，物業放盤不足兩星期，已有超過10組客睇樓，新買家為新一批「白居二」，屬區內分支家庭，獲得購買證書後迅速入市，議價後獲減價43.2萬元，以544.8萬元成功買入，原業主持貨11年轉手，賬面獲利126.8萬元。

近日，半新居屋東涌裕泰苑一個開放式單位，亦獲新一批「白居二」買家睇樓即日拍板，零議價以300萬元成交，而印花稅只需100元。中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，東涌裕泰苑A座中層15室，實用面積375平方呎，原則為開放式格局，可自由間隔。業主最近才放盤，不設議價，以未補地價第二市場叫價300萬元，呎價8,000元。原業主持貨3年多，賬面獲利103.7萬元。

中原地產藍灣半島分行副分區營業



■屯門景新臺獲新一批白居二買家連掃兩伙。
資料圖片

經理冼子明表示，分行新近促成小西灣居屋富怡花園交易，單位為2座高層B室，實用面積592平方呎，三房間隔，原先以450萬元放售，最終以居二市場價445萬元成交，折合實用呎價7,517元。新買家為新一批「白居二」上車客，原業主持貨29年，是次沽出賬面獲利318.5萬元。

中原地產屯門御半山分行經理曾慧敬表示，新近促成屯門景新臺4座中層G室交易，單位實用面積499平方呎，兩房間隔，居二市場叫價330萬元。買家眼見目前樓價已回落至合理水平，考慮不久即決定以325.8萬元承接自用，折合實用呎價6,529元。原業主持貨16年轉手，賬面獲利236.7萬元。另該行同時並促

成景新臺1座高層B室交易，單位實用面積496平方呎，兩房間隔。單位未補地價叫價380萬元，減價20萬元，以360萬元承接，呎價為7,258元。原業主持貨16年，賬面獲利255.3萬元。

買家一炮過付款購兆軒苑

屯門居屋兆軒苑日前錄得一家長為方便子女在屯門區上學，以一炮過支付428萬元購入單位。祥益地產高級分行經理黃文樂表示，上述所錄成交單位為兆軒苑B座中層16室，實用面積598平方呎，終以自由市場價428萬元成交，實用呎價7,157元。據了解，買家一直租樓居住。原業主是次轉手賬面獲利310萬元。

內地人買樓收租須知



息
息
相
關

王美鳳
中原按揭董事總經理

內地人士可在港申請樓宇按揭貸款，但當中需留意，根據現行在港承造按揭的準則，買房自住或投資出租獲批之按揭成數有所不同。以首套自用住宅物業樓價不高於3,000萬元計，銀行按揭成數高達七成，首付比例為三成；3,500萬元或以上房價的按揭成數則高達六成；以上所指的是自住物業之可造按揭成數，例如適用於透過人才計劃來港工作及定居的置業人士。若果內地客戶在港置業作出租用途，可申請的按揭成數則高達六成。

銀行會對按揭物業進行估值，由於實質按揭成數以房價及估值之低者計算，若物業估值達至房價水平，即市場俗稱「估到價」，按揭成數可直接根據房價計算，例如物業成交價是800萬元，物業估值亦達800萬元，七成按揭之貸款金額便是800萬元x70%=560萬元。但若果物業估值低於房價，即市場俗稱「估不到價」，按揭成數便根據物業估值去計算。

二套房供款不超過入息四成

另外，銀行需評估按揭申請人是否有足夠還款能力，較普遍是根據申請人提交的入息證明計算是否符合現行供款佔入息比率之規定。這項準則亦就着自住物業或出租物業有不同計法，以自用物業及首套房按揭為例，計法是每月總債務供款金額不超過入息一半即50%；若屬於出租或投資物業，又或申請人本身已有按揭在身，按揭物業屬於二套房按揭，每月總債務供款佔入息比率上限便為40%。

港交所首季料少賺兩成

港交所(0388)下周三(24日)公布第1季業績，大行預測上季盈利按年倒退逾兩成，惟料港股未來數季成交量持續改善。

美銀證券指，上季港股日均成交量下跌，加上受高基數影響，料港交所盈利同比跌22%至27億元，期內港股日均成交量跌至990億元。

該行稱，上季新股上市集資規模按年減少29%，疊加投資收入下降，下調港交所未來3年盈利預測4%至7%，目標價亦降4%至290元。

美銀續指，港股3月份日均交易量改善，料帶動港交所第2季交易費用，維持其「買入」評級。

今年不會大改革

該行指，港交所管理層正值更替，估計今年不會進行太大改革，但未來數季可透過降低南向通投資者50萬人民幣資產的入場門檻，以及增加交易所買賣基金(ETF)互聯互通產品刺激港股交投。



■港交所被大行降目標價。
路透社

美銀認為，最有效是降低內地投資者股息稅，吸引長期資金流入，但要待內地監管機構審批，相信較其他措施需時。

另外，瑞銀料港交所首季純利按年跌21%至27億元，按季則升4%，略低於市場預期。另料上季收入跌13%至49億元，與市場預期一致。

該行預測，港交所2024財年全年純利及收入分別錄116億元及207億元，同比跌3%及升1%，主要是因為受免稅的投資收益淨額下跌，以及較高稅率影響。

瑞銀予港交所「中性」評級，目標價由270元下調至260元。

個股分析—美銀/瑞銀

周大福表現跑輸大市

麥格理發表報告指，周大福(1929)2024財年第4季在內地淨關閉89個銷售點，未能達到早前訂立淨開設300個銷售點目標。公司將集中提高店舖效率推動業務增長，料2025財年門店關閉比率維持在5%，亦對開新店抱謹慎態度。

被麥格理降價至8.5元

報告表示，中國內地、香港及澳門同店銷售在第4財季，分別同比跌2.7%及升4.5%，

明顯較第3財季放緩。

麥格理將其目標價由9.4元降9.6%至8.5元，評級「跑輸大市」。考慮到同店銷售放緩及謹慎開店策略，將其2024財年、2025財年及2026財年盈測分別調低1.1%、7.3%及12.4%。

另外，里昂認為，黃金需求強勁對毛利率是一把雙面刃，主要是金價上漲亦抵消部分利好因素。該行維持予周大福「跑輸大市」評級，目標價10.6元。

個股分析—麥格理/里昂

廣汽遭削價至4.57元

廣汽集團(2238)管理層表示，除了埃安計劃在泰國及印尼開展本地化生產外，廣汽傳祺亦正在馬來西亞等地推進本地化生產。

花旗引述廣汽管理層指，合資公司預期今年銷量與去年持平，其中傳祺及埃安品牌目標銷售50萬及65萬輛。出口方面，公司目標今年海外銷售逾15萬輛，傳祺及埃安品牌分別佔9萬及4萬輛，廣汽本田品牌出口3.4萬輛。

該行預計，廣汽合資車企投資收入將由去年的83.5億元人民幣，降至今明兩年的81.2億

及66.9億元人民幣，2026年降至58.6億元人民幣，反映市佔率流失及價格戰影響。

花旗下調盈測

基於下調廣汽本土品牌毛利率，故下調對其今明兩年盈測4%至6%，至分別56.1億及58.5億元人民幣。

花旗將廣汽目標價由4.75元降至4.57元，為預測市盈率8倍，維持「買入」評級。

個股分析—花旗