

# 叫價轉趨合理 買家速入市



**地產透視**  
近期買家加快入市步伐，二手樓市交投氣氛積極。地產代理表示，各區業主現時叫價大多轉趨合理，買賣雙方議價後大多快速達成交易。

**美**聯物業西營盤分行高級分區營業經理陳凱迪表示，該行剛促成西營盤高街100號的瑞華閣一個頂層連天台特色單位交易，單位實用面積527平方呎，三房間隔，並連一個逾400平方呎的天台，由於原業主叫價合理，近日叫價800萬元，故獲長線投資客垂青，議價後以728萬元成交，折合實用呎價13,814元。原業主是次轉手賬面獲利504.2萬元。

美聯物業鑽石山星河明居分行營業經理黎志榮表示，該行剛促成一宗鑽石山星河明居E座高層5室交易，單位實用面積593平方呎，三房間隔。業主原本叫價990萬元，買家見難得業主願意放售，叫價且尚算合理，故議價後以968萬元承接，成交價僅略高於市價4%，折合實用呎價16,324元，業主是次轉手賬面賺567萬元。

利嘉閣地產馬鞍山區營業董事歐偉基表示，該區分行新近促成馬鞍山翠擁華庭7座低層D室的二手成交個案，單位實用面積854平方呎，三房套間隔。買家



■西九半新樓匯豐一房戶獲投資收租客議價後承接。資料圖片

為區內換樓客，有感單位間隔實用，鄰近屯馬線烏溪沙站，且實呎價吸引，即與業主洽商議價。業主原叫價850萬元，最終以825萬元成交，成交價合理，折合實呎價9,660元。原業主持貨至今賬面獲利375萬元。

中原地產碧海藍天分行高級區域營業經理許永生表示，匯豐2B座中層F室，實用面積357平方呎，一房間隔，最初開價780萬元，現減至760萬元沽出，呎價21,289元。新買家為外區客，見近日樓價回落不少，決定加快入市步伐，有意購入上址作收租之用，估計市值租金可達20,000元，回報3.2厘，議價後感業主叫價合理即決定入市。原業主持貨7

年賬面獲利45萬元。

## 新都城兩房叫價即買

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，近期區內部分業主減價沽貨套現，叫價轉趨合理，即時吸引買家加速入市。該行剛促成一宗將軍澳新都城二期10座中層E室交易，單位實用面積441平方呎，兩房間隔。單位於本月以630萬元放盤，最近獲區內分支家庭客洽詢，買家心儀單位間隔實用，而且業主叫價趨合理，故睇樓1次即決定承接單位。議價後單位最終以622萬元易手，折合實用呎價14,104元。原業主持貨26年賬面賺400.7萬元。

## 銀行樓按揭審批「塞車」



息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

樓市撤辣後一、二手交投量於3月份由極低位急彈，連帶按揭申請量在短時間內急增，銀行一下子未能消化突然大幅增多的按揭審批個案，形成最近銀行之間普遍出現「塞車」情況，加上有別於撤辣前本地用家主導市場的情況，撤辣後客源擴闊至四方八面，新客源包括內地/海外人士、買多層樓人士、投資物業人士、公司名客戶等，銀行或需重新衡量評估個案及所需證明文件，亦有機會延長有關按揭審批時間。

現時銀行審批樓宇按揭時間，會因應人手規模及個案複雜程度有所不同，但大致上不少按揭審批時間已由2至3星期延至1個月至1.5個月或以上不等，當中若屬按揭個案所需審批時間一般較長。

### 與業主商議較長成交期

面對銀行審批按揭「塞車」情況，筆者建議準買家1.買入單位前先與業主協商較長一點的交易期，若屬按揭申請個案，建議成交期不少於2.5個月至3個月；若不涉及按揭申請，建議成交期定不少於2個月或以上。2.由於銀行需要向借款人收齊所需文件才正式遞交個案進行按揭審批，準買家可在簽約前預先預備交予按揭銀行所需的文件及入息證明，亦可先查詢了解以早作準備，避免因補文件拖慢按揭審批進度。3.避免只向一家銀行申請按揭，現時銀行審理按揭申請時間快慢有別，借款人可因應銀行情況向大約2至4家銀行申請按揭，以便可按銀行審批先後結果，批出之按揭計劃作選擇。

## 國壽新業務表現佳

中國人壽(2628)今年第1季盈利206.4億元(人民幣，下同)，按年跌9.3%。新業務價值增長26.3%。野村發表報告指，國壽新業務價值增長非常強勁，超出該行預期增幅17%，主要因利潤率改善。

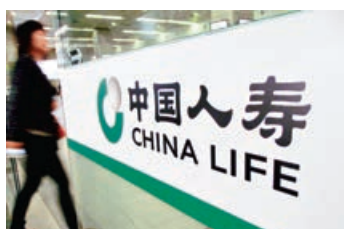
該行指出，首季末，國壽淨資產4,800億元，同比減少3%，低於該行預期的4%，主要因利率下降導致保險合約財務變化，以及受債務金融資產公允價值變動影響。

野村予其目標價14.76港元，「買入」評級。

### 股本回報率達17%

另外，摩根士丹利指，國壽新業務價值增幅略勝該行預期，受惠於業務組合改善。淨利潤在可對比情況下按年跌25%，但股本回報率仍達17%。該行稱，維持予國壽「增持」評級，目標價12.4港元。

高盛發表研究報告指，受惠強勁的投資收益表現，國壽上季盈利超出



■國壽獲花旗予目標價16元。路透社

預測，新業務價值亦勝該行預期。

對於投資者關注利率下行風險問題，高盛表示，國壽管理層表明，目前積極控制負債期限，預期資產負債存續期間差距將持續收窄，予其「買入」評級，目標價14港元。

花旗引述國壽管理層稱，新業務價值率改善是因為更佳保費組合、強化支出管理及擴闊利差。經紀生產力亦改善，每月人均實現保費收入升18%。

銀保渠道方面，公司削減一次性繳足保險，並轉移至價值主導策略。

花旗續予國壽「買入」評級，目標價16港元。

個股分析－野村/大摩/高盛/花旗

## 中鋁次季業績料續升

中國鋁業(2600)首季盈利22.3億元(人民幣，下同)，按年增23%。美銀證券指，上季業績達該行及市場估算全年預測的25%及29%。首季毛利率14%，按年提升6個百分點。期內產量及銷量則分別按年增長16%及11%。

美銀引述行業數據指，上季行業平均利潤為每噸2,323元，同比增1,400元；氧化鋁利潤為每噸477元，按年提升222元。

由於鋁價上漲和煤價下跌，4月鋁平均利潤持續上升，美銀預期中鋁第2季盈利進一步

上升，維持其「買入」評級，看好其可成為行業領導者，目標價6港元。

### 花旗予目標價7.88元

另外，花旗稱，中鋁上季基本符合該行預期，估計受鋁成本下降和鋁銷量增加帶動。

花旗認為，鋁利潤率或在更長時間內保持較高水平，中鋁仍是行業首選。評級「買入」，目標價7.88港元。

個股分析－美銀/花旗

## 騰訊海外遊戲復甦被忽視

瑞銀發表報告指，騰訊(0700)海外遊戲業務復甦情況似乎被投資者忽視。該行引述行業數據指，騰訊早年收購芬蘭手遊公司Supercell首季恢復增長，收入升幅達82%，由於Supercell貢獻騰訊遊戲收入約一成，預期將直接有利騰訊增長。

該行指出，騰訊旗下《絕地求生》海外收入自去年下半年起回升，預計首季按年增長34%，預期遊戲業務國際市場表現向好，將支持有關業務顯著改善。

瑞銀表示，除了《地下城與勇士》手遊推出，現有遊戲表現潛在反彈，可能帶來上升空間，騰訊以微信生態系統為基礎對現有遊戲進行改造，以及未來人工智能技術應用所推動變現，均可提高集團盈利增長可見度。

### 獲調高每股盈利

瑞銀將騰訊2024年至2026年每股盈利預測上調3%至4%，目標價升至438元。

個股分析－瑞銀