

# 剛性需求高企 上車客急扑錘



**樓市撒辣**  
後，市場交投轉活。剛性需求高企，上車客加快入市步伐。地產代理表示，各區湧現趁樓價顯著上升前心急入市的上車客，議價後即時「扑錘」成交。

**美**聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行剛促成一宗柏景灣6座中低層F室交易，實用面積466平方呎，兩房間隔。業主原本叫價900萬元，獲上車客查詢，買家心儀單位內櫥企理，而且價錢相宜，議價後以845萬元購入單位自住，折合實用呎價18,133元。原業主持貨逾4年，是次轉手賬面蝕85萬元。

中原地產粉嶺名都分行區域營業董事陳國輝表示，粉嶺上水區上月錄20宗成交，其中花都廣場佔2宗成交，屋苑新近錄得4座中層D室交易，單位實用面積370平方呎，兩房間隔，開價412萬元，日前議價後以408.8萬元易手，實用呎價11,049元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合理即入市。原業主持貨29年，是次轉手賬面獲利251.8萬元。

中原地產屯門大興分行經理陳家富表示，分行新近促成屯門大興花園2期2座中層B室交易，實用面積447平方呎，兩房間隔，叫價390萬元。買家為上車



■屯門景峰花園兩房戶，獲準備結婚年輕上車客以340萬元承接。

客，因見市旺，加上樓價便宜，故即睇即買，議價22萬元，以368萬元成交，實用呎價8,233元。原業主持貨12年，賬面賺158萬元。

中原地產屯門御半山分行經理曾慧敬表示，業主願意增加議價空間，帶動成交氣氛造好。分行新近促成屯門景峰花園5座中層D室交易，實用面積465平方呎，兩房間隔，自由市場叫價365萬元，減價25萬元，獲買家以340萬元承接，折合實用呎價7,312元。買家為年輕上車客，買樓準備結婚，見單位業主肯減價，所以迅速拍板購入。原業主持貨10年，賬面獲利40萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，新近錄得原築1座中層E室交

易，單位實用面積449平方呎，兩房間隔，最初開價520萬元，累減34萬元，以486萬元沽出，折合實用呎價10,824元。買家為上車客，看中單位裝修企理，考慮不久便決定買入。原業主持貨3年，賬面蝕104萬元。

## 即買綠楊新邨大兩房

中原地產荃灣綠楊分行經理麥耀倫表示，分行新近促成荃灣綠楊新邨Q座中層4室交易，單位實用面積475平方呎，屬於「大兩房」，叫價600萬元，減價20萬元，以580萬元沽出，實用呎價12,211元。買家為同區上車客，見大兩房單位少有放盤，睇樓兩次即「扑錘」。原業主持貨41年賬面獲利550萬元。

## 按資產審批按揭增加



息  
息  
相  
關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

在政府放寬按揭措施前，以資產水平申請之按揭成數僅達四成。但由去年至今，按揭成數獲逐步放寬，現時以資產審批方式之按揭成數上限已提高至六成，因此最近有意以此方式申請上會的借款人亦有所增加。至於以資產水平評估按揭，銀行普遍以資產淨值作為審批基礎，「資產淨值」(net assets)指持有之資產總值減去負債的淨額。

一般而言，借款人需要證明其擁有的「資產淨值」不少於按揭物業的樓價全數金額。但值得注意的是，以相同的「資產淨值」計法，可借取的按揭成數由四成提高至六成，換句話說，可借按揭額較以往提高，而相應所需的資產水平無需提高。

## 部分資產計價會打折扣

可納入計算的資產類別包括現金存款、股票、債券、基金、物業、車位等，個別銀行可計算一些當刻具有提取現金價值保險單，但當中有部分類別的資產價值需要打折扣後方可納入計算，銀行之間的計算方法亦有所不同，現金存款一般可獲100%納入資產值，但對於股票或基金類別，有些銀行同樣接納市值之100%作為資產值，但亦有部分銀行會在打折扣後計算，甚或僅接納其市值之50%；至於物業或車位類別，大部分銀行只可按有關估值之50%納入資產值。

若以樓房物業價值作為資產值申請按揭，需特別弄清資產「淨值」的計算方法，而銀行之間對於資產淨值的計算準則亦有不同。下期再續。

## 聯想 PC 業務好轉

聯想集團(0992)預期本月下旬公布截至3月底止第4財季業績。摩根士丹利發報告指，數據顯示集團期內個人電腦(PC)出貨量達1,330萬台，高出該行預計的1,280萬台，亦比市場預期為佳，相信季度收入同比增8%至136億美元，環比則降14%。

大摩對聯想2024年下半年之後PC置換周期維持樂觀態度，若公司未有具體數據及對PC升級和基礎設施方案業務(ISG)的可預見性，該股較難跑贏大市。

### 獲大摩升盈測

該行指，聯想2025財年首財季仍有上行空間，將其收入預測上調至142億美元，高出市場預期3%，純利預測亦升至2.35億美元，惟低於市場預期6%。

大摩將聯想目標價由8.8元升至9.1元，以反映PC需求略有好轉。維持其「增持」評級。

另外，野村指，從去年下半年以



■聯想獲里昂升目標價至10.8元。中新社

來，聯想一直是該行在香港科技股中偏愛股份之一。該行料集團2025財年前景改善，得益於PC需求及伺服器業務的潛在復甦。

該行將聯想2024財年至2026財年盈利預測上調2%至5%，目標價由10元升至11元，維持「買入」評級。

里昂亦將聯想目標價由9.6元升至10.8元，評級由「跑贏大市」上調至「買入」，看好公司精簡伺服器業務，並料今年下半年披露更多人工智能PC發展詳情。

該行預期聯想截至今年3月底止財季業績穩固，PC業務強勁。

個股分析—大摩/野村/里昂

## 美高梅獲滙豐升價

美高梅中國(2282)首季總收益82.58億元，按年增長70.6%，達2019年第1季的143%。當中，澳門美高梅收益升49.2%至34.95億元，來自美獅美高梅收益升90.6%至47.63億元。

期內，經調整EBITDA為25.05億元，按年升77.3%，為2019年第1季的155%。首季市場份額進一步升至17%，去年市佔率15.2%。

滙豐研究發表報告指，美高梅中國首財季

業績勝預期，較市場預期高出11%。雖然博彩同業加大再投資力度，令競爭加劇，但美高梅中國4月份中場收入市場份額按月略有改善。

### 現價估值合理

該行將美高梅中國2024年至2025財年EBITDA預測各上調14%，目標價由15元升至18元，維持其「買入」評級，並認為現價估值合理，公司派息率達50%，股息率3%。

個股分析—滙豐

## 理想L6上市半月訂單破3萬輛

理想汽車(2015)宣布，上月發布家庭五座豪華SUV「理想L6」上市16日，累計訂單突破3萬輛。「理想L6」提供Pro和Max兩個版本，統一零售價分別為24.98萬及27.98萬元(人民幣，下同)，並推出限時價值2萬元購車權益。

### 遭富瑞削價四成

富瑞指，理想更新全年銷量指引及減價，但公司現金充裕，具有強勁執行能力，相信可

在逆風下生存。

該行預期理想首季收入按年升30%至254億元，計及舊有L系列去庫存，以及需就新款L系列減價回贈予部分車主，估計首季毛利率按季跌3.2個百分點至20.3%。至於新款L6估計每月銷量約1.5萬輛。

富瑞將理想今明兩年純利預測，分別下調至124億及207億元，目標價由239.34港元，下調40.9%至141.43港元，維持其「買入」評級。

個股分析—富瑞