

樓市回穩 租客轉做業主



近期二手樓市回穩，租客紛紛轉租為買。地產代理表示，部分租客眼見近日不少屋苑價格回調至合適水平，紛紛棄租入市，購入心儀屋苑單位。

利嘉閣地產西九龍昇悅居分行高級聯席董事李啟昌稱，該行新近促成「西九四小龍」之一的泓景臺2座高層A室交易，單位實用面積466平方呎，兩房間隔，外望開揚景致，原為區內租客的新買家心儀上述單位位處高層，間隔適用，一睇即合，遂向業主議價。業主原叫價780萬元，經磋商後，終以743萬元易手，折合實用呎價約15,944元。原業主轉手賬面獲利106.5萬元。

利嘉閣地產將軍澳坑口區東港城分行A組經理劉敏豪稱，該行新近促成將軍澳新寶城5座中層D室交易，單位實用面積436平方呎，大兩房間隔，外望將軍澳運動場景。原本為租客身份的新買家見近日將軍澳區內屋苑價格回調至合適水平，計劃入市；睇樓後，鎖定上址是區內唯一低於600萬元的大兩房私樓單位，議價後，最終成功以585萬元承接，折合實用呎價13,417元。



東涌映灣園三房戶放盤不足一星期，即獲同區租客承接。資料圖片

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，樓市回穩，剛性需求持續釋放，該行新近促成映灣園12座高層A室交易，單位實用面積915平方呎，三房套房間隔，享機場海景，業主叫價980萬元，放盤不足一星期，獲買家以973.58萬元承接，折合實用呎價10,640元。買家是區內租客，見上址屬高層單位兼位於較新的第三、四期，條件合意，加上樓價已大幅回落，故入市自用。原業主持貨13年，賬面賺306.78萬元。

中原地產新界東豪宅火炭星凱，堤岸分行分區營業經理吳嘉權表示，分行最新錄2座中層C室交易，單位實用面積699平方呎，三房連套房間隔，開價1,060萬元，議價後以1,046萬元沽出，

實用呎價14,964元。新買家為區內租客，見屋苑價錢吸引，即把握機會購入單位自用。原業主持貨3年，現轉手賬面蝕讓57.8萬元。

海濱南岸放盤3天獲承接

香港置業南九龍黃埔站分行首席聯席董事梁德權表示，該行剛促成海濱南岸1座中層D室交易，單位實用面積589平方呎，三房間隔。原業主以900萬元放盤僅3天即獲新買家洽詢，雙方經議價後以892萬元易手，實用呎價15,144元，低市價5%。新買家為夫婦，本身為租客，心儀單位性價比高，故睇樓1次即決定連租約購入上述單位。原業主持貨15年，是次轉手獲利454.7萬元。

現契樓資產估值五成



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

上期提及以資產水平申請按揭，今期續談，假設借款人擁有一個現時估值600萬元物業，尚有按揭餘額150萬元，可納入計算的資產淨值便為150萬元（600萬元×50%-150萬元）；當中若借款人尚有其他債務，亦需從資產值扣除負債金額方可得出資產淨額。若然持有物業之業主不止一人，那便需要按業權持有形式或權益比例再作計算，例如是以長命契（Joint Tenant）形式持有，便需先將物業價值扣減一半；若以分權契（Tenant In Common）形式持有，則按持有業權之權益比例計算資產值。

以借款人購買一個600萬元單位為例，假設借款人準備以沒有按揭之現契物業計算資產水平，現契物業估值需達1,200萬元；若有關物業資產仍尚有未清還之按揭，假設按揭餘額是200萬元，有關物業資產估值便需達1,600萬元（1,600萬元×50%-200萬元=600萬元）。但以往在同一個資產水平下，有關按揭成數只有四成，現時則提高至六成，可獲批之按揭金額由240萬元提高至360萬元。

豐厚資產人士最合適

這種按揭申請方法適合一些擁有豐厚資產但卻未能提供每月入息證明的客戶，從以上例子或會發現，單單以物業作為資產證明申請按揭，尤其持有之磚頭仍有按揭在身，相比起其他資產類別，可能相對較困難。若手持現契物業，因無需計算負債，便可直接根據有關估值之五成納入資產值。

中芯獲大行升價

花旗發表報告指，中芯國際（0981）第1季收入按年增20%至17.5億美元，高於增長指上限17.1億美元。期內，毛利率13.7%，亦超出指引區間9%至11%，但盈利7,200萬美元，遜於市場普遍預期。

該行表示，中芯利用率在內地生產需求增長推動下有所提升，料下半年訂單能見度及人工智能（AI）相關需求改善。

不過，花旗預期，中芯產品平均售價及毛利料續受壓，料將拖累盈利復甦前景，同時較疲弱的現金流狀況與投資回報率，亦對長期研發投入有影響，維持其「中性」評級，目標價則由15.4元升至16.2元。

擴大內地市佔率

另外，滙豐證券指，中芯首季收入及毛利率表現勝預期，而集團正擴大內地市佔率，訂單有望伸延至第3季，全年前景更樂觀。

該行表示，整體需求復甦情況有待觀察，加上憂慮折舊負擔持續令毛



中芯訂單能見度改善。

利率受壓，維持其「持有」評級。目標價由13.6元升至14.7元。

此外，野村將中芯目標價由18.1元升至18.4元，以反映上季業績及次季銷售指引勝預期，惟折舊費用增加及產品結構變化，令次季毛利率指引遜預期，並下調未來兩年毛利率預測至介乎10%至15%，維持「中性」評級。

里昂認為，中芯料行業從2025年開始減少資本支出，將其目標價由16.3元升至18.6元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—花旗/滙豐/野村/里昂

華虹毛利率續改善

野村發表報告指，華虹半導體（1347）預計未來數季整體定價有所改善。目前12吋芯片廠產能利用率100%，8吋芯片產能利用率95%至100%，可望全年滿載運轉。對於第2季收入指引，料達4.7億至5億美元，毛利率6%至10%。

被野村降價至16.4元

華虹首季銷售額4.6億美元，符預期。至於毛利率達6.4%，高出市場預測3個百分點。

野村重申予華虹「中性」評級，目標價由25.8元下調至16.4元。

另外，中銀國際指，華虹上季收入低過預期，但產能利用率提高，毛利率亦勝預期。該行料公司第2季毛利率繼續改善。

該行料芯片需求繼續復甦，可抵消新增產能和定價壓力。華虹現價相當於0.6倍市賬率，估值被低估。基於0.8倍市賬率預測下，予其「買入」評級，目標價由23.5元微降至23.2元。

個股分析—野村/中銀國際

百濟虧損料進一步收窄

建銀國際發表報告指，百濟神州（6160）首季業績勝預期。淨虧損收窄至2.51億元（美元，下同），去年同期則蝕3.48億元。撇除股權獎勵成本及其他收入，淨虧損1.64億元，優於去年同期。

該行表示，集團用於胃癌一線治療的PD-1藥物已獲美國批准於今年底上市。該行將其2024年至2026財年收入預測分別上調7%、8%及2%，至35億元、43億元及58億元。

建銀國際維持百濟今年經調整淨虧損

6.85億元預測，明年預測虧損4.49億元，而2026年經調整純利預測則由13億元，下調至8.01億元。

該行將集團目標價由152港元下調至148港元，以反映下調的盈利預測。

料銷售持續增長

另外，野村估計，集團銷售持續增長，虧損進一步收窄，維持其目標價150港元，予「買入」評級。

個股分析—建銀國際/野村