

# 迷你戶趕出貨 蝕少當贏



本月樓市氣氛持續造好，昔日樓價普遍炒高的迷你戶，如開放式或一房戶業主趁機出貨。地產代理表示，近期多個焦點迷你戶半新盤均有蝕讓走貨跡象，業主心態是蝕少當贏。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山蒼朗剛錄1座高層B01室交易，單位實用面積229平方呎，開放式間隔，日前議價後以324萬元易手，實用呎價14,148元。新買家為用家，見單位間隔合用，屋苑配套完善，即入市單位自用。原業主持貨約8年，是次轉手賬面獲利約6萬元。

中原地產沙田豪宅沙田廣場分行副區域營業經理劉俊杰表示，剛促成大圍柏傲莊1期3B座高層D室交易，單位實用面積327平方呎，一房間隔，開價約760萬元，議價後以733萬元易手，實用呎價22,416元。新買家為上車客，見屋苑交通便利，亦有大型商場及會所，生活配套完善，即入市單位自用。原業主持貨3年，是次易手蝕77萬元。

世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，該行新近促成大圍蒼



馬鞍山蒼朗開放式戶業主成功沽售，微賺6萬元。資料圖片

薈1座低層A07室，實用面積389平方呎，一房間隔，坐向西南望山景。單位放盤1年，叫價700萬元，終以460萬元沽出，減價240萬元，減幅34.3%，實用呎價11,825元。原業主持貨6年至今沽售，賬面虧蝕253萬元。

迷你戶租賃交投亦步亦趨，適逢暑期租賃旺季，大批內地生準備來港升學，導致鄰近校區的迷你戶租賃成交活躍。香港置業奧運站一號銀海分行高級聯席董事翁嘉慧表示，該行日前促成一宗利奧坊·曦岸2座高層L室租賃交易，單位實用面積197平方呎，屬開放式間隔。業主以12,500元放租1星期後獲內地生洽詢，雙方經議價後以約12,000元承租，並預繳一年租金，實用呎租60.9元。新租客為大學生，心儀單

位簇新，故即使預租無樓睇仍決定承租上述單位。

## 海茵莊園開放戶極速租出

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，分行最新促成一宗將軍澳著名迷你戶集中營的半新盤海茵莊園租賃交易，單位為1座高層A7室，實用面積204平方呎，開放式間隔，單位坐向東方，望翠綠山景，最初以13,800元放租，現以13,300元租出，實用呎租65元。新租客為內地生，來港讀大學，由於市場嚴重缺盤，見單位擁全新齊全家電，睇樓後即場決定簽約，並一次過付一年租金15.96萬元租入上址，上址業主是次極速租出，可享高達4.1厘租金回報。

## 新居二按揭審批錦囊



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

按揭保證期延至50年後，現時銀行對於居二單位的審批准則有什麼變化？若樓齡超過30多年，一些銀行現時仍可以「搖搖板」形式去計算按揭成數及年期，買家可選擇較高的按揭成數但較短之還款期，又或較長的還款期但較低之按揭成數，相對地提供較大彈性給買家，例如樓齡已達35年的居屋單位，白表買家在個別銀行若選擇九成按揭，還款期稍降至長達26年，又或可選擇長達30年還款期，但按揭成數則降至八成半。若首期可提高至兩成，一些銀行可接納樓齡達40年至43年之居屋仍可承造高達8成按揭及30年還款期，樓齡再高一點的話，還款期則會逐步縮短，而樓齡超過50年的居屋單位，由於按揭保證期已過，銀行會以私樓準則去審批按揭貸款。

## 按揭年期計算有不同

銀行之間對於居屋或其他資助性房屋的審批准則及按揭成數、年期的計算方式有所不同，市場上有些銀行會直接以按揭保證期減去居屋首次轉讓日期計算按揭年期，而由於保證期由30年延至50年，故此可接納之樓齡及還款期亦隨之提高。由於在首40年保證期，房委會可提供高達九成（白表）或九成半（綠表）按揭的保證；而在40年以後至50年，則提供高達8成按揭的保證；以單位首次轉讓起計以及樓齡同為20年之白居二單位為例，銀行便會將40年保證期減去20年，計出可造九成按揭之還款期為20年。

## 內地航空股業務復甦

花旗發表報告指，內地三大航空公司國際航線運載量穩步復甦，中國國航（0753）、東方航空（0670）及南方航空（1055）非國內千米數（ASK）分別回復到2019年的84%、94%及82%。

離境方面，該行預料，直到7月，三家航空公司ASK分別恢復到2019年的88%、103%及86%，並料行業整體運載量將恢復到2019年的77%。

### 國航為花旗摩通首選

該行偏好國航、南航及東航，當中以國航為行業首選，主要受惠離境航線復甦、往來歐洲及日本航線在2024年市佔率提高、運載量重點轉移至國際航線，有助改善整體效能及成本。

花旗將國航目標價由7.1元降至5.35元，東航由3.3元降至2.53元，南航由4.6元降至3.8元，目前估值未完全反映2024年至2026年預測股本回報率改善的利好因素，同予「買



暑期旅遊旺季內地航空業預訂量不俗。中新社

入」評級。

另外，摩根大通指，內地航空持續復甦，年內數個長假期出境遊均強勁復甦，7月起暑期旅遊旺季提前預訂量不俗。

該行將國航目標價由6.8元降至5.6元，東航由3.2元降至2.7元，而南航亦由5元降至4.2元，同維持「增持」評級。

摩通將國航今明兩年盈利預測上調8.2%及46%，南航上調107.7%及110.3%，東航則下調35.3%及上調14.9%，繼續看好航空股板塊，首選國航。行業分析—花旗/摩通

## 國泰遭大摩削目標價

國泰航空（0293）5月載客167.85萬人次，按年增18.4%。運載12.11萬公噸貨物，增10.2%。

摩根士丹利指，國泰整體收入有25%來自貨運業務，由於內地電商或帶來強勁需求，料引發第4季度旺季運費上漲，有利盈利增長。

### 股息率逾6%具吸引力

該行認為，國泰上半年回購全部優先股後，預計將在2024年或2025年中期以現金股

息支付，而股息率6%至7%亦有一定吸引力。

大摩將國泰2024年收入預測下調15%，2025年下調16%，並料2024年淨利潤按年下降，基本上與市場預期相若。

該行指，雖然乘客業務競爭加劇，惟貨運業務可以帶來支撐，不過，相信貨運利潤的增長仍未能推動國泰2024年至2026年的盈利上升周期。

大摩將國泰評級由「增持」下調至「與大市同步」，目標價由10.5元降至8.1元。

個股分析—大摩

## 美的剝離地產業務釋放價值

美的置業（3990）計劃剝離房地產開發業務，有關地產業務將改由私人公司美的建業持有，股東可以選擇收取實物分派，以「1派1」基準收取美的建業股份，亦可選擇收取每股5.9元的現金，金額較其上周五（21日）收市價有逾57%溢價。

里昂發表報告指，有關計劃將為美的釋放其他業務價值。鑑於收取現金有57%溢價，可將現金收益再投資於估值低水的業務。

報告表示，即使美的必須在股東特別大會

上，不能有超過10%股東投反對票，但該行仍對建議可獲獨立股東通過有信心。

### 獲里昂予目標價6.85元

里昂表示，考慮上述因素，予美的目標價6.85元，維持「買入」評級。

另外，中金公司認為，對上市公司而言，剝離高槓桿、高負債的房地產開發業務後，整體業務模式將由「重」轉「輕」，相信有助提振估值結構。個股分析—里昂/中金