

業主平賣套現 低估價一成



近期二
手交投氣氛
平平，部分
業主願意平
賣套現或止
蝕離場。地產代理表示，將軍澳
業主主動減價求售，個別屋苑成
交價低過銀行估價近一成。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成將軍澳中心5座低層A室交易，單位實用面積465平方呎，兩房間隔，坐向西南。據悉，原業主以700萬元放盤約2個月，近期獲外區上車客洽詢。買家心儀單位景觀開揚，全屋附企理裝修，故睇樓即日決定承接單位自住。經議價後單位最終以618萬元易手，折合實用呎價13,290元。成交價較銀行估價681萬元低9.3%。原業主持貨約2年，是次轉手賬面虧蝕182萬元，或22.8%。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行剛促成新都城1期3座中層B室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔，坐向東北。據悉，賣家開盤叫價550萬元，放盤約2個月後獲區內上車客洽詢，買家一直有意物色港鐵上蓋物業，並且心儀單位間隔實用，景觀開揚，故即睇即決定承接單位自住，議價後以505萬元



將軍澳日出康城MALIBU兩房戶業主以700萬元沽出，止蝕離場。資料圖片

成交，折合實用呎價13,874元。原業主持貨約8年，是次轉手賬面賺37萬元。

美聯物業將軍澳將軍澳站分行助理營業董事冼國章表示，該行新近促成將軍澳都會1期5座中層H室交易，單位實用面積888平方呎，四房間隔，內籠企理。據悉，業主於上手租客的租約完結後以1,450萬元放售單位，其後獲區內換樓客接洽，最終議價112萬元後以1,338萬元售出，折合實用呎價15,068元。原業主是次轉手賬面獲利568萬元。

世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，一名區外買家成功以396萬元自由市場購入將軍澳居屋康盛花園二座中層M單位，實用面積592平方呎，

單位企理裝修望開揚山景。據報，業主本年3月以連補地價430萬元放盤，最終獲業主一口價減價34萬元，成功以396萬元沽出，折合實用呎價為6,689元。原業主賬面獲利198萬元。

日出康城兩房戶止蝕離場

美聯物業將軍澳天晉匯分行營業經理羅定康表示，該行剛促成日出康城MALIBU 3B座低層D室交易，單位實用面積546平方呎，兩房間隔。據悉，買家為上車客，心儀屋苑樓齡新，故決定加快入市步伐。而業主則見樓市前景難料，故決定及早止蝕離場，雙方議價後單位以700萬元轉手，折合實用呎價12,821元。原業主持貨約6年，是次轉手賬面虧蝕78.8萬元。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

按揭放寬助樓花上會

6月中金管局公布將按揭放寬措施範圍擴大至今年2月28日前已簽訂臨時買賣合約的一手自用住宅交易，有關調整可即時幫助其一兩年前選用建築期付款而現時準備申請按揭上會的樓花買家，主要原因是近年樓價自高位反覆下跌逾兩成，而樓花期可長達30個月，由於銀行計算按揭成數以樓價和物業估價之低者計算，當物業估值下跌，意味實質按揭成數下降，買家需籌措額外首期差額方可上會。

現時超過1,000萬樓價之按揭成數可由過往五成提高至高達七成，即使估值下跌兩成，買家仍有機會基於按揭成數提高而無需補付首期差額並順利上會。舉例，買家於2022年以1,500萬買入一手樓花單位，現時估值下跌15%至1,275萬，擴大放寬按揭生效期前，根據當時簽署之臨約日期，買家可造按揭成數為估值之五成，買家可造按揭金額由750萬降至637.5萬，買家須補首期差額112.5萬；現時擴大放寬按揭生效期後，3,000萬或以下自用物業銀行按揭成數高達七成，上述例子的買家有機會獲銀行根據估值批出高達七成按揭即892.5萬，買家無需補付大額首期差額。

建期樓花另可免壓測

除了按揭成數，建期樓花買家現時在申請按揭上會時亦可獲暫停進行壓力測試，換句話說，入息要求只需符合既有的供款佔入息比率上限，即是以現時按息計之每月供款佔入息比率不超於50%(首套房及自用物業按揭計)。

統一料可提升利潤率

中金發表報告，預期統一企業中國(0220)上半年收入錄得中高個位數增長，經常性淨利率提升1.9個百分點，經常性淨利潤按年增55%。相比次季利潤增約三成。

該行指，由於7月天氣好轉，加上2025年農曆新年較早，料市場將提早備貨，下半年收入有望加速增長。利潤亦受惠原材料價下行、產能利用率改善，以及公司持續致力提升產品結構，相信下半年利潤率提升趨勢延續，全年或增長逾30%。

被中金升目標價

中金上調統一今明兩年盈利預測8.2%及9.6%，分別達18.6億和20.7億元人民幣，上調目標價4%至8.6元，維持「跑贏行業」評級。

另外，麥格理估計，統一上半年收入同比升6.1%，盈利增49.4%，得益於原材料成本下降。此外，統一管理層表示，公司無意跟隨競爭對手加價，而是通過管理成本以提高利潤，目標保持營運費用率持平。



■券商料統一下半年收入加速增長。

麥格理指出，因應需求較預期疲弱，將統一2024年及2025年收入預測下調0.7%及1.7%，盈利預測亦分別下調5.1%及2.1%，同時調低其目標價2.3%至8.4元，維持「跑贏大市」評級。

高盛預測，統一上半年銷售同比升5%至153億元人民幣，盈利按年升11%至9.7億元人民幣，料毛利率及經營溢利各上升3個百分點。

該行予統一目標價8.3元，重申對其「買入」評級。

個股分析—中金/麥格理/高盛

鐵塔獲升價至1.2元

中國鐵塔(0788)近日與海康威視及大華股份簽署戰略合作協議。

據協議，三方將建立工作協調機制，推動優勢資源分享與技術協同，包括開展智能物聯技術創新攻關，加強科研合作；開展塔基智能物聯網平台優化共建；聯合開拓智能應用合作領域，共同打造適應複雜環境智能解決方案。

高盛指出，投資者對鐵塔關注重點仍是2026年派息，在折舊費用降低帶動下，公司2026年純利有機會錄得強勁增長。此外，預

期公司總折舊支出在2026年減少61億元(人民幣，下同)。

股息率達8.1%

該行預期，鐵塔今明兩年盈利分別增長12%，2026年則增49%，派息率81%，股息率達8.1%。

該行維持其「中性」評級，目標價由1.06港元升至1.2港元，料2024年至2026年每股派息0.047元、0.055元及0.084元。

個股分析—高盛

同程次季經營溢利料增12%

美銀證券預期，同程旅行(0780)第2季收入按年增49%至42.8億元(人民幣，下同)，受惠核心在線旅遊平台業務收入及旅遊業務收入增長。由於去年同期基數較高，料酒店及交通收入分別增長11%及17%，較首季增幅16%及26%放緩。

該行估計，同程次季非公認會計準則(Non-GAAP)經營溢利6.57億元，按年增12%，利潤率15.3%。

報告認為，同程次季利潤增長較收入增

長慢，主要因管理層將投資預算用於獲取出境旅遊和應用程式用戶所致，並將其視為公司持續增長的重要驅動力。

被花旗降盈測

該行對2024年至2026年收入預測上調30%至35%，Non-GAAP淨利潤則下調2%至5%，以反映公司對新項目的更多投資。

美銀將同程目標價由24港元下調至20港元，重申「買入」評級。個股分析—美銀