

# 換樓客蠢動 火速掃筍盤



**地產透視**  
二手樓市成交雖然有所放緩，但置業需求仍然強烈，部分買家加快入市步伐，尋找合適單位。地產代理表示，各區換樓客近期蠢蠢欲動，專吼質優筍盤並火速入市。

**美**聯物業新界西北豪宅 - 元朗公園南路分行高級分區營業經理徐君寶表示，該行最新錄得元朗峻巒 VENEZIA 1B 期 6B 座鳳凰層戶交易，實用面積 944 平方呎，三房套間隔。買家為換樓客，睇樓多時，吼準質優價筍盤出擊，斥 1,020 萬元承接單位，實用呎價 10,805 元。原業主持貨 8 年，賬面近乎平手離場。

利嘉閣地產荃灣區首席分區董事譚健偉表示，該行近日促成荃灣環宇海灣 7 座中高層 C 室交易，單位實用面積 482 平方呎，兩房間隔。新買家為換樓客，鍾情單位空間闊落又實用，區內交通配套一應俱全，睇樓後即與業主洽購。業主原以 675 萬元放售單位，議價後以 633 萬元成交，折合實用呎價 13,133 元。原業主賬面獲利逾 114.5 萬元。

中原地產大埔豪宅九肚山第三分行資深區域營業經理賴思沛表示，分行最



■換樓客鍾情荃灣環宇海灣兩房戶間隔實用，交通配套佳，議價後即買入。  
資料圖片

新錄 3 座低層 B2 室交易，單位實用面積 603 平方呎，三房間隔，開價 870 萬元，日前雙方議價後以 780 萬元沽出，實用呎價 12,935 元。新買家為換樓客，見屋苑環境舒適，價錢合理，即決定購入單位自用。業主持貨約 5 年，賬面蝕讓 249 萬元。

## 新都城三房戶零議價成交

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，該行剛促成一宗新都城二期 6 座極高層 E 室交易，單位實用面積 538 平方呎，三房間隔。據悉，單位放盤不足 24 小時即獲區內換樓客洽詢，買家心儀屋苑位處港鐵站上蓋，而且高層單位享開揚景觀，故即睇即決定承接單位自住，零議價以 650 萬元成交，折合實用呎價 12,082

元。原業主持貨 22 年，是次轉手賬面賺 430 萬元。

中原地產荃灣萬景峯分行分區營業經理余仲平表示，鐵路站上蓋屋苑向來深得買家歡心，隨着樓價已從高位大幅回落，不少業主伺機換樓。分行新近促成荃灣海之戀·愛炫美 1 座低層 D 室交易，單位實用面積 777 平方呎，三房套房間隔，享海景，原先叫價 1,350 萬元，累減 172 萬元，以 1,178 萬元沽出，實用呎價 15,161 元。同類單位於今年 3 月以 1,573 萬元成交，最新造價低 395 萬元或 25%。

新買家為區內家庭，因為家庭成員增加，見上址有海景，加上業主移民賣樓，願意減價平賣，雙方一拍即合，迅速成交。原業主持貨 7 年，賬面獲利 5.4 萬元。

## 樓花按揭成數全面睇



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

現時需要申請上會的樓花買家受惠金管局按揭新例，但要留意主要有兩類買家未必可獲提升按揭成數，一類是購置物業時已準備透過九成按揭上會的買家，根據按揭保險計劃於 2022 年 2 月 23 日起之修訂，首置買家購買 1,000 萬或以下自用物業可申請高達九成按揭（僅適用於現樓，2023 年 9 月 22 日起適用於樓花及現樓）；九成按揭之合資格樓價上限一直維持至今，若果買家在 2022 年中買入一個 900 萬樓花單位，準備在物業落成後申請九成按揭上會，由於按揭成數已難以進一步提升，換言之，若然估值已有所下跌，便需以估值計算按揭成數，實質批出之按揭金額或有所減少。

另一類是非自用物業買家，如屬於出租物業，有關按揭申請則未可跟隨放寬範圍，例如買家於 2022 年買入樓花單位準備作出租之用，現時申請按揭上會之按揭成數仍維持放寬前之高達五成。

### 買樓收租人士有喜訊

不過，對於買樓收租的人士亦有喜訊，金管局公布可計作入息證明的租金收入扣減率可由不少於三成至四成降低至不少於兩成。銀行一般可將物業租金收入列入按揭申請人的入息計算，但並非計足租金之 100%，原因是業主將物業出租亦涉及一些支出包括維修費、地租、差餉、管理費、物業空置成本及相關稅項等，現時這個上限可提高至高達 8 折計算，即是買樓收租人士可將租金收入高達八成列作入息計算還款能力。

## 京東遭大行削目標價

京東集團(9618)將於 8 月中旬公布第 2 季業績，麥格理發表報告指，雖然宏觀環境疲弱，但集團投資策略謹慎，持續優化成本，用戶基礎穩定增加，有助推動購買頻率。

報告表示，即使「618」購物節銷售提前，以及去年同期高基數效應，或對短期收入造成壓力，但預期京東次季業績表現穩定，淨收入按年升 1% 至 2,900 億元人民幣，商品銷售總額(GMV)按年升 4%。

該行將京東今年盈利預測上調 4%，明年則維持不變，惟目標價則由 159 元下調至 145 元，評級「跑贏大市」。

### 收入增長受壓

另外，滙豐環球研究指，京東短期收入增長仍受壓，雖然下半年基數效應減退，但競爭及消費情緒短期不會有太大改善。然而，滙豐上調京東 2024 年至 2026 年盈利預測 4%，目標價則由 160 元降至 148 元，維持「買入」評級。



■分析料京東次季業績表現穩定。

野村估計，京東次季整體收入 2,900 億元人民幣，按年升 1%，較市場預期低 5%。將其目標價由 165 元下調至 150 元，評級「買入」。

大和將京東次季度營業收入預測，按年增幅由 6.3% 下調至 1%，以反映家電需求疲弱。不過，由於京東毛利率改善情況勝預期，故對公司今年第 2 及第 4 季度利潤率樂觀。

大和將京東 2024 年至 2026 財年每股盈利預測上調 8% 至 10%，維持其目標價 157 元，評級「買入」。

個股分析 - 麥格理/滙豐/野村/大和

## 恒地料中期盈利跌 9%

富瑞發表報告，預期恒基地產(0012)上半年盈利按年跌 9% 至 54 億元，當中已反映港匯東(Harbour East)銷售，維持其「持有」評級，目標價則由 24 元下調至 23 元。

報告表示，雖然恒地盈利面對挑戰，但獲政府收回土地的因素，預期可支持公司派發股息。

該行對恒地 2024 年至 2026 年盈利預測，較市場預測低 10% 至 20%，以反映毛利率風險、較弱項目，以及利息開支增加。

富瑞於地產股中較看好新地(0016)，主

要是毛利率較具韌性，2025 財年以後盈利有望改善。

### 預期維持每股派息

另外，摩根士丹利表示，預計恒地上半年業績穩健，維持每股派息不變，每股盈利同比增 60%，主要受惠出售和收回農地收益。

此外，上半年亦錄 100 億元香港合同銷售額。大摩予恒地目標價 26 元，評級「與大市同步」。

個股分析 - 富瑞/大摩

## B 站遊戲業務表現強勁

大和發表報告指，哩哩哩(B 站，9626)旗下《三國：謀定天下》表現亮麗，將其今年遊戲收入增長預測上調至 6%，但該遊戲依賴長期運作，故持保守態度。

### 獲大和升價至 137 元

該行指，B 站目標推出不少於兩款主力遊戲，估計今年會分銷一款以日本動漫為藍本、全球知名手機遊戲，同時探討《三國：謀定天下》在 2025 年發行到海外。而下半年

亦會推出更多廣告產品及解決方案。

大和將 B 站 2024 年至 2026 年收入預測上調 0.6% 至 1.1%，反映遊戲表現較預期強勁，目標價由 115 元升至 137 元，維持「持有」評級。

另外，高盛指，《三國：謀定天下》推出首個月憑藉新鮮的遊戲玩法，吸引大量用戶，將其 2024 年至 2026 年收入預測上調 1% 至 7%。該行維持其「中性」評級，目標價由 115 元升至 129 元。

個股分析 - 大和/高盛