

東涌樓價低水 外區客湧入



新盤熱銷
帶動二手市場
入市氣氛。地
產代理表示，
不少外區客見東涌
區內樓價低水，紛紛伺機入市。



■藍天海岸高層一房戶業主放租當日，即時就獲承接。
資料圖片

美聯物業東涌一映灣薈分行高級區域經理方吉和表示，東涌環境清幽，且鄰近香港國際機場等出入口口岸，吸引不少外區人士搬入，該行最新促成東涌東環3A座高層3室交易，單位實用面積595平方呎，三房兩廳，開放式廚房設計。業主最初開價738萬元，新買家為外區客，有感東環樓齡算新，憧憬東涌地鐵站近在咫尺，加上放盤開價吸引，且景觀及其他配套不俗，遂議價後以690萬元承接單位。

中原地產東涌昇薈第一分行A組分行經理黃宏超表示，分行促成東環3A座高層8室交易，單位實用面積378平方呎，一房連書房兩廳，叫價485萬元，減價25萬元，以460萬元易手，實用呎價12,169元。買家為外區上車客，心儀單位高層開揚，屋苑樓齡新，見樓價合理，遂購入自用。原業主持貨9年，現轉手賬面賺61.75萬元。

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，分行新近促成昇薈9座中層C室交易，單位實用面積669平方呎，兩

房間隔，叫價850萬元，經議價後，減價62萬元，以788萬元成交，折合實用呎價11,779元。買家為外區客，見樓市回穩，決定趁平置業，鍾情昇薈樓齡新，樓價低水，加上鄰近未來東涌東站，故購入上述向南兩房單位自用。原業主持貨9年，賬面獲利228.06萬元。

利嘉閣地產東涌一藍天海岸分行經理劉景駿稱，該行最新促成東涌藍天海岸6座高層F室交易，單位實用面積388平方呎，一房間隔，外望翠綠山景及部分海景。業主為投資者，在今年5月以530萬元購入單位，收樓後有見區內租務活躍，即時放租後當日即獲查詢。外區客睇樓後，認為單位位處高層，景觀

開揚舒適，加上住客會所設備齊全，即向業主洽租。業主原以15,500元放租，最終以15,000元租出，折合實用呎租39元，租金回報約3.4厘。

藍天海岸獨立屋賬賺75%

美聯物業東涌一昇薈分行高級分區營業經理唐啓樂表示，該行錄得東涌藍天海岸水藍天單號屋交易，單位實用面積1,717平方呎，三房連工人套房設計。買家有見同類放盤市場鮮有放售，遂議價後以3,180萬元承接，實用呎價18,521元。原業主2010年以1,820萬元購入單位，持貨14年，賬面升值1,360萬元，或約75%。

教你自製減息辦法



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

今年基於美國延後減息而令本港息率大致橫行，但由於市場按息已有十多年處於超低水平，令現時4厘多之按息已被稱為「高水平」。減息步伐未開展，息率未降的情況下，按揭供款人士可善用按揭存款掛鈎戶口(mortgage-link account)自製減息效果。

現時不少銀行按揭計劃仍有提供按揭存款掛鈎優惠，一般做法是向按揭客戶提供一個高存息往來戶口，存息與按息一致；換句話說，現時實際按息主要為4.125%，存息亦是4.125%，用家將日常儲蓄及備用資金存放於高存息戶口，便可賺取高存息收入以抵消按揭利息支出，等同降低淨按息。

善用按揭存款掛鈎戶口

上述這類戶口的存款上限一般高達尚餘按揭額的一半即50%，即是說，例如若有投資或生意往來的大額資金停泊在高存息戶口，該月以存息收入抵消按息支出後的淨按息可降低多達50%，可見善用按揭存款掛鈎戶口可達至很大的慳息作用。當然，一般供樓人士未必有需要停泊大額資金，以目前平均按揭額約500萬為例，按息4.125%（為便計算以息率不變作參考）、30年還款期，假設供樓業主於提取按揭當日將備用資金30萬存入高存息戶口，並於每月持續存入5,000元儲蓄，全期以存息收入抵消按息後，淨利息支出可減少達31%，省去金額達104萬，實際按息等同由4.125%降至約2.74%。

舜宇或迎來轉折點

舜宇光學(2382)預料截至6月底止中期盈利按年增140%至150%，錄10.48億元至10.92億元人民幣，遠高於市場預期的8.59億元人民幣。美銀證券發表報告指，舜宇發盈喜，確認市場憧憬公司將迎來轉折點。

利潤率料繼續擴張

該行預期，舜宇將受惠大型感應器在中高檔型號的滲透率上升、潛望鏡項目增加，以及音圈馬達(VCM)供應價值提升，有助集團強化產品組合，帶動2024年下半年至2025年利潤率擴張。

美銀證券上調舜宇2024年至2026年盈利預測2%至15%，目標價由67元升至70元，重申「買入」評級。

另外，摩根士丹利表示，舜宇發盈喜，料有利股價上行，然而，相信投資者將更加關注舜宇下半年業務前景，觀望人工智能(AI)手機是否可以觸發下一個上升周期，而舜宇能否把握增長機遇，予其「增持」評級，目標價59元。

瑞銀發表研究報告指，舜宇預料上半年盈利增長，主要是手機市場復甦及



■舜宇獲美銀調高盈測。

優化產品組合，令出貨量和平均售價上升，提高利潤率。

瑞銀予其「買入」評級，目標價77元。

中信里昂早前亦發表報告指，舜宇上半年手機鏡頭及車載鏡頭產品出貨量穩健，更重要的是，產品組合及對盈利敏感度大的手機攝像模組毛利率亦見改善，將其目標價由57元上調至63元，維持「跑贏大市」評級。

股分析—美銀/大摩/瑞銀/中信里昂

中遠海控被降級削價

花旗發表報告指，上海出口集裝箱運價現貨指數近期走弱。該行認為，航運股風險回報轉向負面，基於需求增長已達歷史性18個月價格周期末端，預期2024年至2026年供應增長5%至11%。然而，雖然蘇伊士運河航運受阻，惟在最壞情況下，行業運量供應仍可維持現狀。

料運價持續向下

該行表示，投資者將焦點放在航運企業

盈利表現及估值，該行覆蓋的3間亞太區航運企業，包括中遠海控(1919)、長榮及陽明平均核心股本回報率，將由今年預測的13%，下降至2025年及2026年的5%及1%，估計航運企業平均運價，將由今年同比增長24%，下跌至2025年及2026年的分別同比跌14%及9%。

花旗下調中遠海控投資評級，由「中性」降至「沽售」，目標價大幅削減37%，由14元降至8.81元。

股分析—花旗

內房整合後或再上

建銀國際發表報告指，內房基本因素逐步改善，6月明顯回升，相信內地整體房地產市場整合後，有更大上升潛力。

國家統計局數據顯示，內地樓市連續兩個月改善，銷售由5月按月增13.2%，加快至6月按月增50.9%，不過，住宅價格跌勢持續，上月70個大中城市住宅樓價按月雖見改善，但按年比較仍然下跌。

該行表示，市場普遍預期內地樓市已見底，雖然對復甦時間及力度仍有不同意見，但對市場進一步調整的憂慮逐漸淡化。

建銀偏好優質國營房企如中國海外(0688)，予目標價20.4元；華潤置地(1109)目標價36元，同予「跑贏大市」評級。

估值有望重估

此外，越秀地產(0123)目標價7元；綠城中國(3900)目標價11元；綠城管理(9979)目標價10元。在強勁基本因素支持下，內房股估值有望逐步被重估。

行業分析—建銀國際