

納米戶跌得傷 逆市續蝕讓



地產透視
市場熱切期待美國聯儲局9月減息，二手成交止跌回升，但個別納米單位業主有感市場迷你戶樓價持續下跌，故寧願減價出貨止蝕。地產代理表示，近期開放式和一房等面積在300平方呎以下的納米戶蝕讓個案持續，並未跟隨整體二手市況回升。

利嘉閣地產分行經理鄧啟林透露，PARK YOHO 32B座低層E室，實用面積254平方呎，屬開放式間隔，望內園景。原開價310萬元，經議價後以297萬元成交，實用呎價11,693元。新買家為外區客。原業主於2018年以434.2萬元一手買入，持貨六年賬面蝕137.2萬元或32%。

鄧啟森續稱，啟德嘉匯1座高層G室，實用面積372平方呎，設有一房連開放式廚房，向南，外望開揚維港海景。原開價720萬元，議價後以658萬元成交，減價62萬元，實用呎價17,688元。原業主於2017年以750.8萬元購入，持貨七年賬面蝕92.8萬元或12%。新買家為屯門區業主，近兩個月走遍各區睇樓，欣賞啟德區發展成熟及未來潛力無限。

美聯物業助理區域經理麥偉成表



元朗 PARK YOHO 開放式戶，業主賬蝕32%成
功沽出。
資料圖片

示，上水彩蒲苑B座高層1室，實用面積363平方呎，屬開放式間隔，叫價318萬元(已補地價)，連租約無樓梯，以298萬元(已補地價)沽出，實用呎價8,209元。原業主於2019年以428萬元(已補地價)購入，持貨五年賬面蝕130萬元或賬值三成。

海柏匯一房賬蝕95萬沽

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，分行最新錄得深水埗海柏匯中層F室交易，單位實用面積276平方呎，一房間隔，景觀開揚。原業主叫價470萬元，累減35萬後，以435萬元沽出，折合實用呎價15,761元。新買家為外區客，見社區發展成

熟，設施配套完善，決定入市自用。而原業主於2019年3月以530萬元買入單位，持貨近五年半，是次沽貨賬面需蝕95萬元。

另外，納米戶租賃獲承接。中原地產西半山明苑分行高級分區營業經理譚嘉良表示，分行新近促成西半山63 POK-FULAM 一宗租賃成交，單位為低層G室，實用面積258平方呎，開放式間隔，向南望港大，向北則望海景，單位早前以19,500元放盤，最新以18,000元租出，實用呎租69.7元。新租客從事金融業，心儀上址位置便利，方便上班，加上見租盤短缺，因此快速決定承租單位。業主於2018年以697萬元購入單位，持貨6年，是次出租可享3.1厘回報。

資產審批按揭放寬(上)



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

申請按揭須向銀行證明有足夠還款能力，較普遍是以借款人的月入水平計算是否符合「供款佔入息比率」規定，而另一方式是以借款人的資產水平衡量獲批之按揭金額。自政府於今年2月底為樓市撤辣後，以資產水平申請的按揭成數亦提高至六成；6月中金管局公布將按揭放寬措施範圍擴大至撤辣前的一手自用樓花交易，同時間亦優化了以資產水平申請按揭的計法，借款人憑着持有資產獲批之按揭金額可因而提高。

對於資產審批按揭，銀行普遍以「資產淨值」(NAV)作為審批基礎，資產淨值指持有之合資格資產總值減去負債的淨額，一般而言，借款人需要證明其擁有的資產淨值不少於按揭物業的樓價全數金額。金管局於6月中新修訂了物業資產淨值的計算公式，現以例子說明銀行因而在計算物業資產淨值的變化。

按揭餘額僅算在負債總額

借款人希望以物業資產水平申請按揭，持有物業現值1,500萬，尚有按揭餘額300萬，假設他沒有任何其他負債，以往計算方式是先以1,500萬X50%再減去300萬按揭餘額，計出合資格資產值450萬，然後再減負債總額包括按揭餘額300萬，計出可作為資產水平計算的資產淨值150萬。從上述看，可發現作為負債的按揭餘額在計法上被扣減了兩次；而在新修訂下，上述合資格物業資產值無須減去按揭餘額，按揭餘額僅算在負債總額，換句話說，按揭餘額在計法上不再被扣減兩次而是一次。下期再續。

國泰回報潛力被低估

瑞銀發表報告指，國泰航空(0293)上半年盈利勝預期，惟市場低估其強勁的成本控制及現金回報潛力。至於集團未來7年逾千億元投資，將升級機隊及機艙，有助增強高端市場品牌權益。該行預計，集團未來5年資本開支為每年110億元，意味未來數年自由現金流保持強勁。



國泰自由現金流保持強勁。 中通社

被瑞銀升盈利

此外，瑞銀將國泰2024年至2026年盈利預測上調3%至20%，雖然乘客收益溫和放緩，但聯營航班潛在更高盈利貢獻。將其目標價由10.7元微升至10.8元，維持「買入」評級。

另外，富瑞估計，國泰下半年盈利表現勝上半年，主要受惠國航(0753)盈利復甦。維持其「買入」評級，目標價9.8元。

美銀證券預期，國泰品牌乘客收益率下半年按年跌10%，貨運收入預測較上半年提升23%。另將其2024年至2026年淨利潤預測各調升5億元，

目標價由12元升至12.2元，重申「買入」評級。

摩根士丹利表示，在宏觀經濟不明朗情況下，國泰下半年盈利上升空間有限，惟現金股息能為估值帶來支持，維持其「與大市同步」評級，目標價8.1元。

里昂指出，將國泰2024年及2025年盈利預測分別上調59%及37%，惟撇除國航貢獻，料未來3年集團盈利將有所放緩，將其目標價由10.6元降至9.2元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析 - 瑞銀/富瑞/美銀/大摩/里昂

中芯復甦步伐勝預期

中芯國際(0981)次季銷售收入19.01億元(美元，下同)，按年升21.8%，純利1.64億元，跌59.1%，毛利2.65億元，跌16.2%，毛利率13.9%，跌6.4個百分點。公司第3季指引料收入按季增13%至15%，毛利率介乎18%至20%。

高盛發表報告指，中芯第3季度收入指引，較該行及市場預期分別高出10%及16%，毛利率復甦步伐勝預期，受惠出貨量按季提升18%，對產能使用率構成支持。

高盛指，因應本地半導體設計公司需求增長，對中芯長期增長感到樂觀，但短期盈利增長緩慢，主要因行業處於下行周期，且來自智能手機及消費電子產品需求放緩。

目標價21.4元

該行稱，中芯現價處於歷史市盈率平均水平，估值合理，予「中性」評級，12個月目標價21.4港元，對應明年預測市盈率26倍。

個股分析 - 高盛

太航被下調盈利

摩根士丹利發表報告指，太平洋航運(2343)上半年業績遜預期，基礎溢利錄4,400萬美元，僅達該行全年預測的29%；派息比率50%則符預期。

遭大摩削價

該行表示，公司持續回購股份，反映管理層對經營前景充滿信心，符合預期的股東回報將為估值提供一定支持。且過去3個月股價累計回調28%，中績遜預期屬市場預期之內。

大摩認為，太航短期租賃成本較高，相應將其2024年至2026年經常性淨利潤預測，分別下調13%、7%及5%，以反映超靈便型乾散貨船等價期租金(TCE)預期下降，目標價亦由2.96元下調至2.76元，維持「增持」評級。

另外，滙豐研究表示，將太航2024年至2026年淨利潤預測削減8%至12%，目標價則由2.35元升至2.5元，評級由「持有」上調至「買入」。

個股分析 - 大摩/滙豐