

# 自由價居屋 成交節節升



居二市場向來受到低收入家庭所歡迎，地產代理透露，居二屋苑平均成交價回落，近期不少用家趁低吸納，以自由市場價成交的居二單位節節上升。

中原地产馬鞍山御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山區8月暫錄50宗二手成交，對比上月同期錄60宗減少17%，其中居屋錦英苑佔1宗，屋苑最新錄H座低層07室，單位實用面積645平方呎，三房兩廳，日前議價後以自由市場價420萬元易手，實用呎價6,512元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位自用。原業主持貨19年，現轉手賬面獲利275萬元。

世紀21奇豐物業星濤灣分行經理胡國強表示，最新促成馬鞍山錦禧苑錦欣閣(B座)中層01室交易，實用面積401平方呎，兩房間隔，坐向東面望內園景。單位原叫價400萬元，放盤8個月，以386萬元(自由價)沽出，實用面積呎價9,626元。原業主持貨5年至今沽售，賬面損失104萬元。

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文表示，有見樓價回穩，部分業主極速轉



屯門景峰花園勝在入場費低。

資料圖片

手止賺離場，該行錄得屯門居屋兆軒苑376實呎戶自由市場308.8萬元易手，原業主持貨僅5個月，賬面升值30萬元。成交單位為屯門兆軒苑B座極高層17室，實用面積376實呎戶，屬開放式間隔。買家為區內客，議價後於自由市場以308.8萬元承接，實用呎價8,213元。

## 屯門景峰花園兩房250萬沽

世紀21奇豐物業沙田區營業董事表示，該行新近錄得大圍海福花園福兆閣(1座)低層D室交易，單位實用面積409平方呎，兩房間隔。單位放盤8個月，叫價450萬元，終以410萬元自由市場價沽出，減價40萬元，減幅8.9%，實用面積呎價10,024元。原業主持貨27年至今沽

售，賬面獲利158萬元。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，日前屯門居屋景峰花園錄得3座中層C室交易，單位實用面積409平方呎，兩房間隔。新買家目標清晰，集中尋找250萬元左右的居二兩房單位，表明不介意低層戶或屋苑質素，希望單位面積較大。前後睇了十多個樓盤便成功物色心水單位。此外，單位於8月上旬以300萬元放盤，原業主隨着市況調整售價，由於價錢貼市，新買家一看即愛上，主要心儀單位價錢符合預算，加上見樓價已大幅回落，認為現時是置業的好時機，遂便決定「即睇即買」，以250萬元(自由市場價)購入上址，實用呎價為6,112元。

## 獲批按揭關鍵齊文件



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

隨着息率快將回落，自8月中起銀行逐步改善按揭取態，至今大部分銀行已回復正面按揭審批取態，按揭審批尺度亦復如常，亦有不少銀行重展積極樓按取態；而最近陸續有銀行調高按揭現金回贈，由原本清零\$0恢復為按揭客戶提供現金回贈介乎0.1%至0.25%不等，個別更高達0.5%或以上，因應客戶背景質素及貸款額等因素審批。提高回贈是吸引客戶、樂於向按揭客戶提供優惠的做法，反映銀行抱正面積極樓按取態。

此外，最近亦有個別大型銀行重新推出按揭預先批核服務，幫助準買家在置業前了解可獲銀行批核的按揭成數金額，讓買家入市更有預算及信心，加上8月23日金管局聯同銀行公開表明若借款人提交之文件齊備，可於兩星期內向批出按揭審批結果。從最近銀行增加回贈、重推按揭預批、提出兩星期審批指標、審批取態如常等等做法來看，反映銀行樓按取態已復常並轉為積極，相信當9月中美國展開減息步伐、第4季至明年息率有望逐步回落之走勢下，銀行樓按積極性更會進一步增加。

## 拆息回落資金成本壓力降

港元拆息有望逐步回落可減低銀行資金成本壓力，而近日港元拆息基於市場因素亦連日下跌，1個月拆息已多日回落至低於4厘，屬一年多以來低水平。未來息率將回落之預期將逐步為樓市增添利好因素。

## 新地盈利能見度轉佳

新鴻基地產(0016)截至6月底全年度，基礎溢利按年跌9%至217.39億元，削派末期息24%至每股2.8元。全年每股派息3.75元，減少24%。計及投資物業公平值變動影響，列賬盈利190.46億元，跌20%。

滙豐環球研究發表報告指，新地在港以具有競爭力的價格推出新盤，難免導致房地產銷售利潤受壓，但與同業相比，集團2024財年經營利潤率維持在26%相對較好的平。

該行估計，新地2025財年合約銷售保持穩定，合約銷售目標最少250億元，對比2024財年256億元，減少2.34%，相信集團可以達標。

### 料基礎溢利回升

報告表示，預期新地2025財年基礎溢利同比回升19%，屬於少數能在充滿挑戰的市場上錄得增長的本港地產發展商，其盈利及股息能見度亦轉佳。

滙豐維持其「買入」評級，微升目標價由95元升至95.3元，以反映每



■新地目標明年合約銷售至少250億元。

彭博社

股資產淨值預測折讓50%。

另外，摩根大通指，新地年度基礎盈利下跌，主要受發展物業溢利減少及利息支出增加所致，但租金收入增長抵消部分影響。

摩通預計，新地每股盈利及派息將走出谷底，於2025財年有望恢復增長，料集團基本每股盈利分別增長9%和5%。

該行又稱，除非香港樓價顯著回升，否則預計新地股價將在區間波動。維持其「中性」評級，目標價由68元上調至70元。

個股分析—滙豐/摩通

## 數碼通被下調收入預測

數碼通電訊(0315)截至6月底止全年度業績，純利4.7億元，按年升74.9%。維持派末期息每股17.5仙，連同中期股息14.5仙，全年度共派息32仙，與2023年度相若。

滙豐研究發表報告指，數碼通下半年財年漫遊服務收入3.13億元，略高於該行預測，主要受出境數據漫遊服務收入增長所帶動。然而，由於MVNO及預付業務持續疲弱，加上文字訊息收入減少，令本地服務收入轉弱。成本控制令EBITDA按年增長1.7%。

該行預期，MVNO和市場競爭激烈，營運商難以在5G和提高服務和網絡質素以提高價格。

### 目標價降至4.4元

滙豐下調數碼通2025年及2026財年收入預測3%及2.4%。並將今明兩財年EBITDA預測分別下調2.5%和1.2%。目標價由4.6元降至4.4元，續予「持有」評級。

個股分析—滙豐

## 海爾智家擴大海外布局

摩根士丹利發表報告指，海爾智家(6690)7月至8月在國內和海外市場增長加速，支撐集團下半年營收年增率達中個位數，料內地市場增長在末季進一步加快。

內地市場方面，海爾智家8月收入轉為正增長，惟消費品以舊換新計劃或推動升級需求，而非創造增量。

至於海外市場7月至8月收入錄中高個位數增長，高於2024年上半年增幅4%。海爾智家目標明年美國收入增長率呈單位數增長，其他地區則達高單位數增長。

該行表示，基於海爾智家2024年13.5倍的市盈率，予其目標價26元，意味集團2023年至2025年年均複合增長率的PEG(市盈率相對盈利增長比率)為0.9倍。

### 具市場領先地位

大摩表示，看好海爾智家具市場領先地位，尤其在冰箱和洗衣機市場，旗下品牌產品亦不斷擴大海外布局。維持「與大市同步」評級。

個股分析—大摩