

# 業主反價買家照扑錘



地產透視

施政報告推出不同措施完善置業階梯，樓市前景向好，買家入市態度轉趨積極。地產代理表示，市況回暖，有個別單位業主反價仍獲買家照「扑錘」買入。

美聯物業將軍澳康城分行(8)高級營業經理陳巧琴表示，施政報告有刺激樓市措施出台，在樓市氣氛向好下，有業主開始反價。該行剛促成將軍澳新都城2期9座中層D室交易，單位實用面積538平方呎，三房套間隔。業主以650萬元放盤，日前剛獲買家洽詢。業主見市況回暖，信心增強，於是反價，最終雙方反覆議價，業主略為退讓僅反價至651萬元，買家感價錢仍然吸引決定照「扑錘」買入，承接單位自住，折合實用呎價12,100元。業主持貨16年，是次轉手賬面賺361.9萬元。

利嘉閣地產葵青區首席分區市務董事彭錦添稱，《施政報告》公布後二手銷情好轉，該行最新錄得青衣瀨景灣3期8座中層E室交易，單位實用面積684平方呎，三房套間隔，以918萬元售出，折合實用呎價13,421元。業主持貨至今轉售，現賬面獲利528萬元。



■將軍澳新都城三房戶業主趁樓市回暖反價，最終調低反價幅度達成交易。  
資料圖片

中原地產海怡半島東翼第二分行高級分區營業經理葉俊安表示，海怡半島新錄一宗16座低層H室交易，單位實用面積863平方呎，四房套間隔，叫價1,400萬元，最終以1,338萬元沽出，實用呎價15,504元。新買家為同區用家，有感政府推出利好樓市措施，加上因減息供樓負擔減少，故把握機會入市。原業主持貨18年，是次沽出賬面大賺736萬元。

香港置業將軍澳天晉分行助理分區董事植光遠表示，施政報告公布部分放寬樓市措施，市民入市意慾大增，有租客趁機轉租為買。該行剛促成將軍澳日出康城晉海1B座低層B室交易，實用面積624平方呎，三房間隔。業主開價830萬元，及後減至780

萬元後獲外區客洽詢，雙方經議價後減價，以768萬元成交，業主累減62萬元，實用呎價12,308元。新買家心儀上址整潔，故睇樓後即拍板入市。

## 樓按放寬刺激租客入市

美聯物業將軍澳康城首都分行(2)高級分區營業經理梁傑表示，該行新近促成將軍澳 Monterey 6A座高層A室交易，單位實用面積845平方呎，三房套間隔。業主原先叫價1,450萬元，近期獲租客洽詢。適逢新一份《施政報告》放寬按揭措施，資金壓力減小，買家遂決定再次入市做業主，議價後以1,380萬元承接單位，實用呎價16,331元。業主持貨7年，轉手賬面賺56.5萬元。

## 另一角度看供平過租

上期提及「供平過租」或「租平過供」的計算例子，但供樓與租樓從來不應只簡單比較每月供款和租金，而是需作全盤考慮包括首期及開支的比較及預算、還款及持貨能力、對後市的看法、長短線換樓計劃，以及流動資金與資產價值等。

租金屬於純支出，而在置業上會的供樓金額中，一部分是利息支出，另一部分則屬於本金。同樣以600萬元單位為例，前文提及承造七成按揭，30年還款期，以現時按息3.875%計，月供19,750元，而此單位之月租為17,500元，單看月供過月租；但在每月供樓金額中，利息支出實質是13,563元，餘下約6,187元屬本金。若純以支出作比較，上述單位現時按息支出低於租金約22%，這是以另一角度看「供平過租」。當然，置業人士需要準備首期，亦需負擔釐印費，按月除了供樓，亦有恒常開支如差餉、地租(部分物業無需地租)及管理費等。故此，供樓與租樓的決定不宜只就月供和月租金額作比較。

## 按息料再下降

從上述例子，按息降至低於3厘將出現月供低於月租，而事實上，過往當按息處於3厘以下水平，市場上亦較普遍出現「供平過租」個案，但然租金繼續上升，「供平過租」情況亦會加快出現。然而，若將按揭成數調整至六成，即是以市場平均數字計算，現時按息水平3.875%下之月供已低於平均月租。本港已進入減息周期，當未來按息進一步下降，「供平過租」的情況將會更顯著。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 國壽獲大行升盈測

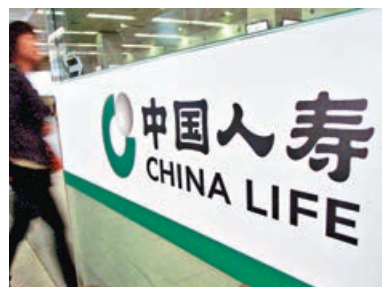
中國人壽(2628)發盈喜，料第3季淨利潤按年升17倍至19倍，達630億至700億元(人民幣，下同)，首3季淨利潤增1.65倍至1.85倍，達1,010億至1,090億元。

瑞銀發表報告指，國壽盈喜預測大幅高於市場預期，而首9個月指引亦較市場預測高出67%至80%。

該行預期，國壽全年淨利潤按年增1.33倍至1,080億元。另對其2024年至2026年淨利潤預測，分別上調2.34倍、98%及94%，同時將其今年新業務價值與隱含價值預測上調3%及5%，目標價由14.5元升至19元，評級「買入」。

### 新業務價值強勁增長

另外，星展預計，國壽2024年至2026財年新業務價值，分別按年增長16%、11%及10%，料相關改善更具結構性，主要由於退休保險產品需求持續、財務成本下降推動新業務利潤率改善、佣金費用扭轉



■國壽首3季業績勝預期。路透社均會持續，料國壽將於2024年至2026財年間實現高至低雙位數的新業務價值增長。

考慮到A股市場重估，帶動投資收益改善，星展將國壽2024年及2025年盈利預測，分別上調32%及5%。另外，該行認為股市表現改善及新業務價值強勁增長，將可推動國壽進一步重新評級，投資者對其負息差風險的擔憂亦應有所緩解。

綜合上述因素，星展將國壽目標價由18元上調至20元，重申其「買入」評級。

個股分析—瑞銀/星展

## 福耀受惠補貼政策

福耀玻璃(3606)首3季營業額283.14億元(人民幣，下同)，按年升18.8%。純利54.79億元，升32.8%。大和發表報告指，福耀上季業績顯示高質量增長，經常性淨利潤超出預期16%，並料未來有多種催化因素。

該行上調福耀2024年至2026年收入預測1%至3%，淨利潤預測升9%至19%，重申其「買入」評級，目標價由47港元升至68港元。

大和相信，福耀受惠換車補貼政策帶動

新車銷售增長。雖然美國第3季輕型車銷售量跌3%，但汽車貸款利率降低，料美國新車銷量明年見底。

### 被下調收入預測

另外，中銀國際將福耀2024年至2025年收入預測下調2%至3%，分別至390億及450億元，淨利潤預測降1%至2%，至72億及79億元。維持其「買入」評級，目標價由68港元降至65港元。 個股分析—大和/中銀國際

## 紫金自由現金流改善

高盛發表報告指，繼續將紫金礦業(2899)納入「確信買入」名單，維持其「買入」評級，目標價21.5元。

該行維持對紫金屬少數礦商同時受惠產量及商品價格上升的預測，料其2026年經常性業務純利達413億元人民幣，同比升84.4%，年複合增長率23%。

### 淨負債率下降

報告表示，紫金第3季業績符合該行預期，同時高於市場預期，首3季經營現金流

上升40%，自由現金流大升9倍，淨負債率由去年底的115%，下降至第3季的90%。

該行下調對紫金2024年及2025年盈測2%至5%，反映對銅價預測及剛(金)Kamoa銅礦產量預期被下調，部分由金價預測上調抵消。

此外，高盛同時下調對紫金今明兩年銅產量預測2%，反映Kamoa銅礦因電力供應不穩下調產量指引，但仍預計期內銅產量有同步8%至10%增長。

個股分析—高盛