

母斥千萬置業作女嫁妝



地產透視

不少父母眼見樓價再次大跌機會不大，紛紛尋找筭盤助子女上車。地產代理表示，有父親低吸居屋先放租後再送贈兒子自住；有母親則斥千萬買新樓作女兒嫁妝。

美聯物業鑽石山星河明居分行營業經理黎志榮表示，鑽石山龍蟠苑12月暫錄5宗成交，與上月錄5宗持平。該行新近促成一宗龍蟠苑C座高層7室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔。單位於一個半月前，以550萬元放盤，近期業主將心理價位調至500萬元，並獲區內客洽詢。

黎志榮指，買家鍾情屋苑鄰近港鐵站，單位高層開揚，附雅致裝修，故決定入市，先作收租之用，日後再給予兒子自住。最終買家與業主議價後，於自由市場以480萬元承接單位，折合實用呎價11,268元，屬市價成交。原業主於2007年1月以自由市場價約162萬元購入上述物業，持貨約17年，是次轉手賬賺318萬元。

踏入新的一年，新盤市場亦出



■內地父母為方便子女在港上學，斥資480萬買下嘉湖山莊樂湖居三房戶。資料圖片

現「父母幹」成交個案。長實集團(1113)旗下香港仔黃竹坑站港島南岸Blue Coast II早前售出一個發展商一手兩房單位，實用面積474平方呎，成交價1,000萬元，呎價21,000元。買家為一位母親，購入單位供女兒新婚後居住，當日早上搶先到售樓處購入物業。

與此同時，近日有內地廿四孝父母來港斥資480萬元購入天水圍嘉湖山莊一個三房戶予小朋友上學居住。祥益地產高級經理謝利官表示，天水圍嘉湖山莊樂湖居9座低層B室，單位面積633平方呎，三房套間隔，單位開價550萬元放售，累減70萬元，以480萬元易手，實用呎價7,583元；新買家為內地客，因小

朋友在港上學，故由深圳來港與業主議價並成功入市。

父母租樓方便子女上學

利嘉閣地產北角及北半山高級分區董事梁啟豪稱，新近促成北角半山寶馬山花園1座中層C室租務成交，單位實用面積830平方呎，三房套間隔，外望開揚景觀。新租客為父母遷就子女在附近上學，鍾情單位間隔實用，景觀開揚舒適，加上屋苑坐落北角半山豪宅地段及會所設施齊備，睇樓後即與業主洽租，最終以32,000元承租，折合實用呎租39元。業主於1990年以256.59萬元購入單位，現成功租出，可享租金回報15厘。

估值升物業套現水位增



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

最近一些屋苑單位估值回升，加上樓按放寬令3,000萬以上物業的按揭成數同樣高達七成，不少單位的轉按套現水位有所增加。例如一個港島貝沙灣之四房單位，尚餘按揭額約1,500萬，去年10月初單位估值為3,300萬，現時估值回升近5%至3,450萬，以往可造按揭高達六成，現時以高達七成按揭計，可借按揭金額由1,980萬增至2,415萬，透過轉按可套現金額由480萬增至915萬。物業套現之還款期可長達20年至30年不等，拉長還款期可減輕每月還款負擔；但要留意，以轉按或加按形式之物業套現一般設有兩年罰息期，若只用作數個月的短期周轉未必適合。

由於物業套現屬於有抵押按揭貸款，當中涉及審批、重新辦理按揭契約及律師樓手續，對比私貸，承辦手續所需時間較長，一般需一個多月時間，若急需資金周轉，未必適合透過物業套現緊急貸款。轉按物業套現亦會涉及律師費支出，若銀行提供轉按現金回贈，或可用作抵銷有關支出。

私貸令供款佔入息爆煲

去年十月中樓按進一步全放寬後，借款人申請物業套現，其後若決定再買樓申請第二套房按揭，現已沒有二套房按揭減低按揭成數規限，若有足夠還款能力，按揭成數仍可與首套房一樣高達七成。另一點要留意，申請按揭或私貸，銀行或貸款公司都需要確定借款人有足夠還款能力，都會衡量供款佔入息比率，所以借取私人貸款不等於對按揭申請沒有影響。而由於私人貸款還款期較短，每月還款額往往較大，在往後申請按揭時，較易令供款佔入息比率爆煲，影響銀行按揭批核。很多時，銀行會建議按揭申請人先清還其私人貸款，以作為較簡單的拆解方法。

新世界遭削價逾五成

瑞銀發表報告指，該行早於兩年前已提到新世界發展(0017)去槓桿路崎嶇及現金流面對壓力。截至去年6月，集團淨負債比率(將可換股債券視為負債)進一步升至87%，而2022年6月為74%，即使已處置多項資產(包括新創建、D-park及啟德體育園)，惟去槓桿化繼續面臨挑戰。

今財年或錄逾20億虧損

該行表示，新世界或需要每年錄得合同銷售或出售資產240億元，才能達至現金流平衡。考慮到新世界投資物業減少、預期今年內地住宅樓價跌10%，以及人民幣持續貶值，將其資產淨值預測下調53%至每股15.9元，並在2025年至2026財年錄得20億元至30億元虧損。

瑞銀將新世界目標價大幅削減52.9%，由8.5元降至4元，評級亦由「中性」下調至「沽售」。

另一方面，外電報道周大福創建(0659)或以20億美元出售收費公路項目。里昂料，有交易估值為未來



■新世界或需售資產240億元，才能達現金流平衡。

1年市盈率10.6倍，高於同業平均的7.8倍至9.8倍。若作價落實，將增加周大福創建2026財年預測資產淨值(NAV)約7%。

該行表示，若同系新世界發展債務違約，對周大福創建盈利及資產負債表影響仍然可控。周大福創建現持有新世界發展兩批債券，在全面減值情景下，將導致周大福創建經常性溢利減少4%至5%

里昂維持予周大福創建「跑贏大市」評級，目標價8.6元。

個股分析—瑞銀

比亞迪或引發價格戰

招銀國際發表報告指，估算去年12月內地整體汽車行業平均折扣按月擴大0.6個百分點，主要由比亞迪股份(1211)、零跑(9863)，以及長安汽車(000625.SZ)等車企帶動。考慮到規模效應改善和折扣回收，料龍頭車企上季盈利保持韌性。

報告指，大部分外資品牌去年給予的折扣創歷史新高，但外資品牌合計市佔率卻按年減少10個百分點。預期2025年有逾140款全新新能源車型上市，高於2024年

的127款，預計2025年價格戰繼續蔓延。

毛利率保持韌性

該行指，比亞迪去年12月平均折扣按月上升1.8個百分點至4.9%，上季平均折扣按月擴大0.7個百分點。銷量按年增長34%，料比亞迪上季毛利率保持韌性。

考慮到比亞迪通常會在春節後推出大批改款車型，預計屆時可能引發新一輪價格戰。

行業分析—招銀國際

京東物流被下調盈測

摩根士丹利發表報告指，京東物流(2618)受惠內地家電「以舊換新」政策、自營生鮮食品垂直式發展，以及進取定價策略，均有助公司收入加快增長。

淨利潤率收窄

不過，由於京東物流目標穩定淨利潤率，並尋求增加投資以提升銷售，估計上季未經調整淨利潤率為3.9%，按季收窄1.9個百分點。

該行同時下調京東物流2024年盈利預

測10%，以反映投資增加。考慮到公司收購跨越速運剩餘權益後，上調其今明兩年盈測2%及5%。

大摩將其目標價由13.1元降至11.6元，評級「與大市同步」。

另外，花旗亦將京東物流2024年至2026年盈測，分別下調6%、4%及2%，以反映公司高於預期的投資。該行將京東物流目標價由19元降至18元，維持「買入」評級，原因是估值不高，且第一方整合供應鏈業務具良好動力。

個股分析—大摩