居二筍盤消化 業主議價收窄

地產透視

去年居屋及公屋第二市場（未補價）的成交宗數達4,296宗，按年大增31.4%。地產代理表示，由於居二筍盤逐步消化，踏入新一年，業主議價幅度開始收窄，僅象徵式輕微減價。

■天水圍居屋天盛苑獲白居二買家斥資323萬元承接。 資料圖片

祥益地產高級分行經理謝利官表示，近日錄得天水圍居屋天盛苑G座低層4室交易，單位實用面積510平方呎，兩房間隔，獲「白居二」中籤者垂青，把握機會趕及購買證到期前入市，買家主要心儀屋苑鄰近鐵路站，業主僅輕微減價7萬元，買家仍決定以323萬（居二市場價）購入上址，實用呎價6,333元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，近日分行錄得龍門居8座高層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔。新買家為區內綠表客，鍾情單位屬高層戶，加上業主有議價空間，累減30萬元，新買家考慮到樓價可以負擔，遂以430萬（居二市場價）購入上址，實用呎價為7,264元。

中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，該行錄得大圍居屋雲疊花園5座高層D室交易，單位實用面積593平方呎，三房間隔，開價498萬元，日前議價後以居二市場價490萬易手，業主僅減價8萬元，實用呎價8,263元。新買家為用家，見單位價錢合理，即購入單位自用。原業主持貨26年，是次沽出單位賬面獲利344萬元。

世紀21將軍澳分行經理魏仕良表示，新近一名「白居二」買家，成功以570萬元購入將軍澳寶盈花園二座高層E室，單位實用面積590平方呎，三房間隔。業主去年8月放盤叫價610萬元，現在成功以570萬元沽出，放盤4個月最終一口減價40萬元，減幅6%，折合實用呎價9,661元。原業主賬面獲利462.1萬元。

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，剛促成天水圍屏欣苑新近錄得B座中層14室交易，單位實用面積384平方呎，一房間隔，居二市場未補地價叫價350萬元，議價後減至315萬元成交，實用呎價8,203元。原業主持貨8年多，賬面獲利132.63萬元。

裕泰苑三房微減5萬沽

中原地產東涌東堤灣畔分行資深分區營業經理林溢斌表示，新近促成東涌裕泰苑A座低層14室交易，單位實用面積569平方呎，三房間隔，居二市場未補地價叫價430萬元，微減5萬元，以425萬元成交，實用呎價7,469元。買家為區內公屋租戶，見孩子日漸長大，決定買入一間面積較大的單位，見上址間隔合用，即拍板購入。原業主持貨4年，賬面獲利141萬元。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

解說最新110%按揭（上）

金管局去年12月推出一次性特別安排，幫助買入建期樓花但現時估值不足的買家上會，按揭成數提升至八成，供款佔入息比率上限提高至60%。市場最新有一個按保以外，由一家金融服務公司推出的高成數按揭計劃，適用於2021年至2023年買入建期樓花之買家，按揭成數按估值高達110%，以成交價高達九成為上限。

樓價自2021年高位累跌27%，當年買入樓花並選用建期的買家，若現時準備申請按揭，或因樓價已跌10%至20%而出現估價不足，銀行計算物業可造按揭成數，以成交價及估值之低者為準，若買家購買樓花選用建築期付款，樓花期或長達一年至逾兩年不等，若樓價下滑導致買家申請按揭時物業估值下跌，買家可獲批實質按揭成數便會減少，須補付首期差額上會。

差額負擔大幅減少

以2022年推售數個一手新樓盤為例，現時估值較成交價跌15%，如買家於2022年以1,600萬元買入一手樓花，計劃申請七成按揭，但目前估值下跌15%至1,360萬元，以估值計七成按揭金額為952萬元，對比成交價七成按揭1,120萬元， 須補首期差額168萬元。

上述例子計，若成功申請八成按揭，可獲實質按揭成數等同成交價68%，首期差額已大幅由168萬元降至32萬元。若選用110%按揭計劃，首期負擔更大幅減輕，無需首期差額便可獲高達成交價九成按揭。

恒隆地產股息率吸引

恒隆地產（0101）2024年全年度純利21.53億元，按年跌45.8%，基本純利30.95億元，跌25.2%；派末期息每股0.4元，減少33.3%。連同中期息每股0.12元，全年共派息0.52元，減少33.3%。期內收入112.42億元，升9%。

高盛發表報告指，恒隆地產旗下內地及香港租賃業務增長持平，下調對其2025年至2027年每股盈利預測4%至11%。

■恒隆地產被高盛降每股盈測。

料維持派息水平

高盛表示，恒隆地產業務基本面改善，估計集團未來兩年每股股息可維持於0.52元水平。公司估值不高，股息率則達8.7%，維持其「買入」評級，目標價則由10.2元降至9.5元。

另外， 摩根大通認為，恒隆地產旗下內地業務，可以反映國內奢侈品零售銷售復甦情況，關注於2025年第2季情況，惟現時仍未看到可持續復甦的證據。

摩通表示，該股短期內可能仍在區間波動，下行空間可獲集團高股息率的支撐，將其目標價由5.3元升至5.8元，維持「中性」評級。

花旗指出，恒隆地產零售整合能力使其能夠保持關鍵租戶，去年出租率平均增長2個百分點，固定租金升6%。今年1月零售市場情緒從去年第4季起溫和復甦，預計零售租賃將於今年表現良好。

該行認為，恒隆地產股息率具吸引力，維持其「買入」評級，目標價由7.3元降至7.05元。

個股分析－高盛/摩通/花旗

康師傅業務增長穩定

星展發表報告指，康師傅（0322）去年第4季即食麵及飲料類產品市佔率保持穩定，碳酸飲料恢復增長。料即飲茶年複合增長率將略高於即食麵，料兩項產品未來兩年複合增長率分別為3%和2.4%。

該行輕微調高康師傅2024年至2025年盈利預測2%和1%，料2024年營業額按年增長15%至818億元人民幣，估計盈利升15%至36億元人民幣。

星展表示，康師傅股息率超過6%，將其目標價由11.5元升至13.3元，維持「買入」評級。

統一估值不高

另外，星展預期，統一企業中國（0220）今年收入增長5%，主要受飲料業務推動，即食食品則獲高級麵食及即食餐品帶動。

該行料統一毛利率持續擴張，重申其「買入」評級。集團目前估值不高，股息率則逾6%的吸引水平，將其目標價由7.9元升至9.1元。

行業分析－星展

百威內地銷售壓力大

滙豐研究發表報告指，雖然百威亞太（1876）韓國業務表現穩定，但內地上季銷量壓力大，加速去庫存，同時組合提升速度遜預期，故下調其2024年至2026年純利預測7%至11%。

被大行削目標價

該行指，百威股價自去年第3季以來累跌逾三成，跌幅比同業期內跌14%更深；故此，一旦內地業務好轉，可望帶動股價反彈。

滙豐重申予百威「持有」評級，目標價由9.1元下調12.1%至8元。

另外，花旗將其2024年至2026年核心淨利潤預測分別下調19.7%、18.4%及18.5%。目標價由19.8元降至16.2元，維持「買入」評級。

摩根大通認為，百威估值已跌至吸引水平，自由現金流收益率預測為9.2%，股息率5.8%，相信對股價有支持，維持其「中性」評級，目標價由8.6元降至8.4元。

個股分析－滙豐/花旗/摩通