

太古城長情業主勁賺43倍



地產透視

二手市場交投漸趨活躍，其中港島東藍籌屋苑太古城錄得多宗獲利成交，有持貨近半世紀長情業主勁賺43倍。代理表示，屋苑本月暫錄13宗買賣成交，略高於上月同期。

美聯物業營業經理陳彪表示，該行剛促成太古城鳳山閣一中層F室交易，單位實用面積582平方呎，兩房間隔，由於單位樓價合理，加上財政預算案公布在即，買家相信有利好樓市措施，故拍板以788萬元意頭價入市，實用呎價13,539元。業主早於1978年以17.75萬元購入單位，是次轉手賬面獲利770.25萬元，持貨47年，單位升值43倍。代理表示，隨着節日因素淡化，屋苑買賣交投料逐漸重拾正軌。

中原地產營業董事張光耀表示，分行錄得太古城彩天閣低層A室交易，單位實用面積760平方呎，三房套間隔，向東南，享開揚景觀，業主叫價1,200萬元，放盤約兩星期獲用家以1,120萬元承接，累減80萬元，平均實用呎價14,737元。業主持貨逾



藍籌屋苑太古城交投回升。

資料圖片

23年，是次賬面獲利778萬元，單位升值2.3倍。

美聯物業區域經理錢敏義表示，該行剛促成太古城夏宮閣低層D室單位交易，實用面積702平方呎，三房間隔，業主近期叫價928萬元，並獲同區用家鍾情，議價後以873萬元成交，折合實用呎價12,436元。業主1991年購入單位，是次轉手賬面獲利679.2萬元，物業升值3.5倍。

中原地產營業經理張略欣表示，分行近日促成康怡花園L座中層13室交易，實用面積555平方呎，兩房間隔，業主原叫價750萬元，放盤一星期迅速以718萬元售出，平均實用呎價12,937元。買家為同區客，心儀單位附有裝修及屋苑發展成熟，配套齊全，見上址價錢合理，即購入作新婚

居所自用。業主持貨近11年，轉手賬面獲利3萬元。

智星閣租金回報近7厘

美聯物業營業經理陳昌裕表示，太古城租務持續錄得成交，表現不俗，該行剛促成太古城智星閣一個極高層E室租務交易，實用面積502平方呎，兩房間隔，業主近期叫價24,000元，由於單位質素良好，位處高層，屬屋苑內優質放租盤，加上租金合理，故外區客輕微議價後以月租23,500元承租，實用呎租47元，業主現享近7厘回報。此外，該行另促成太古城寧安閣低層F室租務交易，實用面積530平方呎，兩房間隔，獲同區客垂青，輕微議價後以21,000元承租，實用呎租39.6元。

全新定按低至3.03厘



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

繼去年9月銀行相繼推出定按計劃後，最近再有大型銀行推出全新定息按揭計劃，借款人可選擇首三年定息3.18厘或首五年定息3.03厘，其後按息低至P-1.75厘（P現為5.25厘），按揭年期長達30年。

新定按計劃的息率較現時市場按息3.5厘降低0.32厘至0.47厘，以平均按揭額約450萬元計，等同每月供款減少達1,100多元，減幅達5.8%。除了可預先享有減息效果，定按讓借款人在定息期內免受息率波動性影響，維持供樓金額不變，有利制訂置業預算。其次是定息期後之按息未有如上次高於市場按息，而是與現有市場H按封頂息率水平一致（P-1.75厘；P現為5.25厘），定按客戶亦同樣可享有現金回贈優惠。

是次計劃以選用5年定息之息率較低，以是否「着數」角度看，用家可能會認為，這視乎往後5年平均市場按息是否高於3.03厘；但當然，未來息率變化步伐沒有人可準確預測，但每個按揭計劃亦有其優點又或需注意之處。

銀行樓按取態積極

跟一般按揭計劃一樣，定按同樣設有罰息期，罰息年期長短跟隨定息期，即3年定按及5年定按分別設有3年及5年罰息期；計劃未設有按揭存款相連戶口，借款人可因應按揭計劃不同特點及自身情況去考慮選擇。今年銀行之樓按取態正面積極，是次大型銀行進一步推出全新定按計劃，為置業人士增添更多元化低息按揭優惠，有利早享減息及管理供款預算，讓市場用家受惠。

冠君分派前景不樂觀

冠君產業信託(2778)2024年可分派收入9.58億元，按年跌14.6%。每基金單位分派14.22仙，去年同期派16.83仙。期內，租金收益總額21.85億元，跌5.5%。

星展發表報告指出，冠君擁有優質資產的商業房地產投資，旗下中環花園道3號價值佔其總資產組合估值六成，另一核心物業朗豪坊辦公大樓位處旺角港鐵站上蓋。



冠君旗下花園道3號空置率高企。 彭博社

未來租金收入續降

該行表示，鑒於辦公樓租賃需求低迷，且市場競爭激烈，料花園道3號和朗豪坊辦公大樓租約減租情況持續，同時朗豪坊購物商場的主力租戶更換，導致租金收入下降，料限制其零售收入回升，相信未來租金收入續降，每基金單位分派前景未見樂觀。

星展維持冠君「持有」評級，基於股息貼現模型，將其目標價由1.79元降至1.75元。

另外，花旗表示，冠君正面對寫字樓市場下行周期，且利率展望料較

長時間維持高企，料公司2025年每單位可分配收入按年減少9.8%，並在2026及2027年進一步減少。

該行認為，花園道3號收入受累空置率高企，料續租租金受壓。而旺角朗豪坊一些美容店租戶縮減規模，料辦公室租出需時。而朗豪坊商場在美妝區定位提升下客流有改善，租約重訂後底租上升。

花旗稱，由於預計每單位可分配收入持續下降，將其目標價由1.5元下調至1.42元，維持「沽售」評級。

個股分析—星展/花旗

萬科盈利仍面臨壓力

萬科企業(2202)上周五(21日)披露，持股27.18%的股東深鐵集團擬向萬科企業提供42億元人民幣借款，萬科將提供總值最多60億元人民幣資產作抵押或質押。

瑞銀發表報告指，雖然有關貸款對萬科流動性正面，但公司盈利仍受壓，維持其「沽售」評級，目標價2.6元。

另外，摩根大通指，相信貸款為萬科提供「剛好足夠」的流動性，有助減輕未來兩至3個月違約風險，但萬科將於5月有另外46億元人民幣債券到期，今年底亦有230億

元人民幣債券到期。

風險回報欠吸引力

該行表示，萬科資金缺口或需由更多股東貸款和資產出售填補，重申單靠深鐵可能無法解決萬科的流動資金壓力，但深鐵可能再透過協助資產出售，以避免萬科出現債務違約。

摩通認為，萬科風險回報缺乏吸引力，維持其「減持」評級，目標價3.3元。

個股分析—瑞銀/摩通

港交所獲升目標價45%

摩根士丹利發報告指，有信心內地融資風險將在2025年見底，以及將更多資源分配，轉移至工業及科技升級，估計有關發展將繼續支撐未來數年市場情緒及港股交投。在樂觀假設之下，預期2025年日均成交額可達2,400億元，每股盈利15.16元。主要得益於更多IPO等因素。

IPO數量料增加

此外，該行上調對港股2026年日均交易額預測至2,000億元。隨着內地監管環境

愈來愈好，加上更多創新驅動增長模型，預期IPO數量增加，有利提升市值及交易量。

大摩表示，受惠大市交投量增加，大幅上調港交所(0388)目標價45.2%，由310元升至450元，評級從「與大市同步」上調至「增持」。

另外，高盛指，南向資金比例上升，繼續成為股市交投增長的額外動力，重申予港交所「買入」評級，目標價升至410元。

個股分析—大摩