

# 樓市氣氛好 換樓個案增



**新盤銷情持續，帶動二手氣氛轉旺，進一步鼓勵業主換樓。地產代理表示，近期所見，各區「樓換樓」成交個案持續增加。**

中原地產區域營業董事龐耀昌表示，近期市場氣氛熾熱，大圍區本月暫錄至少13宗物業成交，其中名城佔3宗成交，屋苑最新錄3期盛世1座高層NB室，單位實用面積786平方呎，三房連套及儲物房間隔，開價1,350萬元，日前議價後以1,228萬元獲承接，實用呎價15,623元。代理指，新買家為區內換樓客，見屋苑位置方便，業主提供合理議價空間，即承接單位自用。原業主持貨13年，是次賬面獲利430萬元，單位升值54%。

美聯物業營業經理鍾家豪表示，荃灣區本月暫錄逾40宗物業買賣，主要集中在1,000萬元以下樓價，該行最新錄得愉景新城5座低層成交，實用面積645平方呎，三房間隔。單位以800萬元放盤約一個月後吸引換樓客洽詢，新買家睇樓後即時議價，最終以738.8萬元承接，實用呎價11,454



大圍名城三房戶獲買家以1,228萬元承接。資料圖片

元。原業主持貨27年，賬面獲利213.3萬元。

利嘉閣地產高級客戶董事謝嘉豪新近促成鯽魚涌康景花園A座中層2室成交，單位實用面積846平方呎，三房套連士多房間隔，外望柏架山景觀。代理表示，新買家為區內換樓客，心儀屋苑旺中帶靜，外望開揚山景，且單位附設露台，屬區內罕有放盤，睇樓後一見傾心。業主原以870萬元放售，議價後以810萬元成交，實用呎價9,574元。原業主持貨34年，賬面獲利547萬元，物業升值2倍。

中原地產營業經理胡耀祖表示，馬鞍山雅典居本月暫錄4宗成交，分行最新錄1座中層C室交易，單位實用面積874平方呎，三房連套間隔，叫價1,068萬元，日前議價後連車位

以1,028萬元易手，實用呎價11,762元。代理指，新買家為換樓家庭客，居於同區，見單位質素高，間隔合用，即購入自用。原業主持貨28年，賬面獲利168萬元，單位期內升值19.5%。

## 白石角逸瓏灣近867萬沽

美聯物業營業經理梁葦姮表示，該行促成白石角逸瓏灣8二座中層H室交易，單位實用面積700平方呎，三房間隔。單位以900萬元放售後吸引區內客洽詢，經議價後以866.8萬元購入，實用呎價12,383元。新買家為換樓客，心儀單位樓底高，鄰近科學園，而且單位景觀開揚，睇樓數次後決定購入單位。原業主持貨4年，賬面虧損73.6萬元。

## 白居二可造「930」按揭

新一輪「白表居屋第二市場計劃」（白居二）已接受申請，自去年白居二優化政策推出後，居屋單位的按揭保證期由30年延至50年；現時白居二買家的按揭配套可達「930」（i.e. 九成按揭、30年還款期）。銀行批足九成（白表）/九成半按揭（綠表）及30年還款期之居二單位因而明顯增多，買家在居二市場有更多實際可選擇之單位。基於按揭保證期延長，根據一些銀行的審批準則，白表買家若購買首次轉讓日期距今（很多時等同樓齡，故以下簡稱樓齡）不超於30年至34年之居屋單位，可獲銀行批出高達九成按揭及30年還款期（綠表買家則以不超於30年至32年樓齡可獲批高達九成半按揭）；對比過往多以樓齡不超過20年作為分界線，現時市場上增多了不少樓盤選擇，讓買家可獲批足「930」按揭配套。

## 「搖搖板」式計算樓按成數

若樓齡超於30多年，一些銀行會以「搖搖板」形式去計算按揭成數及還款期，即是買家可選擇較高的按揭成數但較短之還款期，又或較長的還款期但較低之按揭成數，例如樓齡已達35年的居屋單位，白表買家若選擇九成按揭，還款期便降至26年，又或可選擇長達30年之還款期，但按揭成數則降至八成半。一些銀行可接納樓齡達40年至43年之居屋仍可承造高達八成按揭及30年還款期，樓齡再高一點的話，還款期則會逐步縮短，而樓齡超過50年的居屋單位，由於按揭保證期已過，銀行會以私樓準則去審批按揭貸款。下期再談。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 宏橋派息率超預期

中國宏橋（1378）2024年淨利潤224億元（人民幣，下同），按年增95%，創歷史新高，主要受惠銷量及氧化鋁和鋁平均售價上升。花旗發表報告指，宏橋去年下半年淨利潤同比升47%至132億元，相比上半年亦升44%。扣除減值損失及公平值調整，去年下半年核心淨利潤增62%至161億元，較去年上半年升42%。

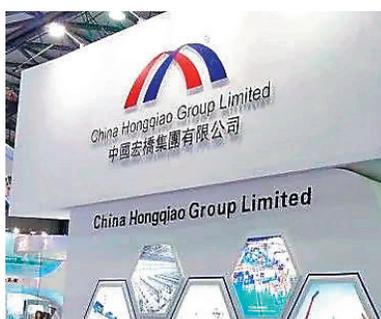
報告又稱，宏橋中期股息每股0.59元，並派發末期息每股1.02元，全年總派息每股1.61元及派息比率63%，對比2023年的0.63元及49%，兩者均高於該行預期。

### 獲花旗列為行業首選

花旗表示，由於預期今年鋁冶煉盈利率維持於高水平，該行將宏橋列為行業首選，目標價15港元，評級「買入」。

另外，美銀證券指出，宏橋去年稅後溢利符合盈利預告。全年派息率則勝市場預期。

美銀將今年鋁價預測，由每噸1.9萬元上調至2萬元，氧化鋁價格



宏橋盈利有望保持強勁。

則料由每噸3,800元，下調至3,300元，並假設鋁土礦價格為每噸72美元。

該行將宏橋今年盈測上調14%至200億元，以計入最新的鋁及氧化鋁價格預測。同時將其目標價由13.5港元上調至16港元，重申「買入」評級。

富瑞表示，雖然氧化鋁價格調整，宏橋盈利有望保持強勁，因今年鋁價仍具彈性及煤價下降，維持其「買入」評級，目標價由14.8港元升至17.7港元。

個股分析—花旗/美銀/富瑞

## 太古地產盈利可見度改善

星展發表報告指，太古地產（1972）2024年基本盈利按年下跌42%至68億元，符合指引，並宣派第2次中期息76仙。自去年9月起，集團累計購回11.9億元股份，已達目標79%，相信能夠支撐股價。

星展將太地目標價由21.86元下調至20.35元，惟集團估值吸引，估計其2025年至2026年股息率7%至7.4%，續予「買入」評級。

另外，滙豐證券指，太地連續8個財政年度增加派息，全年股息達1.1元，超出預

期，而集團股份回購計劃及盈利可見度改善。

### 租金收入料上升

該行預期，太地今年租金表現大致平穩，但集團在內地以零售為主導的商業項目將由6個增至11個，看好2026年至2027年租務表現。

滙豐指，由於租金收入可望上升，料可支持股價，維持其「買入」評級，目標價19.5元。

個股分析—星展/滙豐

## 友邦股價未反映基本因素

摩根大通發表報告，預期友邦保險（1299）未來10年累計未折現可分配收益顯著增長至466億美元，與現金利潤接近。今年預測總股東回報率達6%。若未來3年新業務價值年增長逾18%，整體稅後溢利增長料超出指引的11%，總股東回報有上升空間。

### 料回購逾10億美元股份

報告表示，市場焦點由友邦業務增長轉向總股東回報，意味現金盈利或可分配盈利展望與股價推動力高度相關，但集團現價尚

未恰當反映基本因素，維持其「增持」評級，目標價102元。

另外，瑞銀指，友邦去年新業務價值按固定匯率計算增長18%，按實質利率計升17%，大致符合預期；總派息勝於市場預期。

對於友邦宣布回購股份計劃，該行表示，投資機構預測介乎10億至30億美元，但可能低於部分投資者預期。

該行予友邦「買入」評級，目標價91元。

個股分析—摩通/瑞銀