

# 東涌樓價低水 外區客尋寶



地產透視  
 二手市場交投有所增加，其中優質戶迅速被消化。地產代理表示，有外區客見東涌區內樓價低水，決定伺機入市。

中原地产分區營業經理陳偉業表示，旺市開始蔓延至二手市場，東涌區本月錄得至少22宗物業買賣，較上月同期8宗反彈1.8倍。該行新近促成藍天海岸3期影岸·紅A座高層H室交易，實用面積569平方呎，兩房間隔，向東南，享開揚山景，叫價705萬元，減價15萬元，以690萬元沽出，實用呎價12,127元。代理指，買家為港島區換樓客，鍾情東涌環境恬靜悠閒，起居交通方便，見上址高層開揚，內櫥企理，即購入自住。原業主持貨13年，賬面獲利249萬元，單位期內升值56%。

陳偉業續指，該行另促成映灣園8座高層F室交易，實用面積548平方呎，兩房間隔，享山景，裝修企理，吸引用家以545萬元承接，實用呎價9,945元。原業主持貨約15年，賬面獲利285萬元，單位期內升值



■藍天海岸兩房戶800萬元沽出。

資料圖片

1.1倍。

利嘉閣地產高級聯席董事劉景駿表示，該行促成昇薈9座中層A室交易，單位實用面積1,159平方呎，三房套連儲物室間隔，望樓景。買家認為單位保養簇新，空間充足，加上呎價吸引，為免錯失良機，決定入市，並以1,166萬元成交，實用呎價10,060元。原業主持貨10年，賬面獲利290萬元，物業升值33%。

另外，昇薈7座高層D室亦錄得交易，實用面積671平方呎，兩房間隔，向南，景觀開揚，叫價820萬元，議價後獲用家以748萬元承接，實用呎價11,148元。原業主持貨12年，賬面賺222.9萬元，單位期內升42%。

中原地产營業經理曹嘉華表示，東環6A座高層9室錄得成交，實用面

積646平方呎，三房套房間隔，叫價720萬元，減至715萬元沽出，實用呎價11,068元。代理指，單位望映灣園方向，之前同座樓上望居屋單位亦以730萬元沽出，認為今次成交算實惠。原業主持貨10年，賬面獲利42.62萬元，單位期內升值6%。

## 東環兩房租金回報4.3厘

曹嘉華續指，區內租賃需求有增無減，推動租金持續呈上揚趨勢。該行促成東環5B座高層2室租賃成交，實用面積468平方呎，兩房間隔，獲兩名外籍空姐以合租形式租入，月租叫價19,200元，議價後以18,800元成交，實用呎租40.2元，較對上一份租約上升24%。業主於2015年以527.79萬元買入單位，現享4.3厘租金回報。

## 續談白居二「930」按揭

上期提及居屋按揭保證期延至50年後，大大改善過往尤其較高齡單位的按揭配套，白表買家若購買樓齡不超於30年至34年之居屋單位，現時有大型銀行可批出「930」按揭（九成按揭、30年還款期）；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，買家可選擇較高按揭成數但較短還款期，又或較長還款期但較低按揭成數。

然而，現時銀行之間審批居屋按揭成數及還款期的方式不盡相同，有些銀行並非如上述之計法，而是直接以按揭保證期減去居屋樓齡/首次轉讓日期計算按揭年期。由於在首40年保證期，房委會可提供高達九成（白表）或九成半（綠表）按揭的保證；而在40年以後至50年，則提供高達八成按揭的保證；以20年樓齡之居屋單位為例，有些銀行便將40年保證期減去20年，計出若造九成按揭之還款期為20年，又或以30年樓齡居屋單位為例，若造八成按揭，便將50年保證期減去30年，計出還款期長達20年。

## 未獲批按揭可申請按揭

銀行之間對於資助性房屋的審批準則有所不同，若要取得最合意的按揭配套，入市前宜先作查詢。若基於樓齡或按揭保證期問題仍未能獲批所需按揭成數，現亦可選擇透過按揭保險計劃申請高成數按揭，對於1,000萬或以下單位（居二成交之樓價主要是1,000萬以下），按揭成數同樣高達九成（白表）及九成半（綠表），按揭年期長達30年；但當中需符合按揭準則，下期再談。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 美團新業務虧損或擴大

美團（3690）去年第4季溢利62.22億元人民幣，按年增180%，按季跌51.6%。非國際財務報告會計準則下，經調整溢利淨額98.49億元人民幣，升125.1%，符預期。經調整EBITDA達115.23億元人民幣，升207.7%。

野村發表報告指，美團加大對海外市場及人工智能（AI）投資，將其目標價由212元降至200元，評級「買入」。

性，但隨着擴大海外覆蓋範圍，估計新業務虧損將擴大，故下調美團2025年及2026年經調整經營利潤預測9%至10%。

### 提升股東回報料受限

該行表示，美團承諾的回購計劃幾乎已用完。由於核心業務、Keeta及AI的新投資計劃，以及償債需求，該行認為，集團短期增加股東回報空間可能受限。

滙豐維持其「買入」評級，目標價由220元下調至195元。



■美團加大AI投資。

摩根士丹利認為，美團為騎手繳納社保對外賣配送經營利潤及每單位經濟效益影響有限，維持其目標價200元，評級「增持」。

花旗擴大海外市場投資，料會對生態系統產生正面影響。此外，雖然為本土騎手繳納社保會增加成本，但可被美團閃購等強勁增長勢頭抵消，加上擁有清晰的AI發展策略，令集團處於技術創新前沿，維持其「買入」評級。上調目標價8.5%至217元。

個股分析—野村/滙豐/大摩/花旗

## 恒地遭削核心盈利預測

滙豐環球研究發表報告指，恒地（0012）去年業績遜預期，基本溢利98億元，低於市場預測的105億元。若撇除一次性項目，溢利降39%。不過，集團維持全年派息1.8元，應可為投資者帶來安慰。

### 業務復甦能見度低

該行表示，恒地創辦人李兆基離世，但相信對業務運作影響有限，惟業務復甦能見度低，其香港物業銷售經營利潤率或繼續受壓。盈利改善取決能否成功拆售資產。

滙豐下調恒地今明兩年核心盈利預測6%和4.3%，以反映住宅銷售預測下降。維持其「持有」評級，目標價由26.9元降至24.6元。

另外，花旗指，恒地淨負債較低，料派息後錄得輕微正現金流。考慮到高利潤率項目，例如半山衛城道8號等緩衝，相信投資者對短期利潤和利潤率出現過多擔憂。

該行將恒地目標價由24元上調至25.6元，維持「買入」評級。

個股分析—滙豐/花旗

## 途虎可望受惠三大趨勢

途虎（9690）2024年盈利4.84億元（人民幣，下同），按年跌92.8%；每股盈利0.6元。不派息。期內，營業額147.59億元，升8.5%。

### 獲上調目標價

華泰證券發表報告指，途虎去年下半年業績勝預期。總收入76.3億元，同比增7.8%。汽服行業處於供給出清狀態，持續看好途虎在較分散和不透明的汽車售後市場中，憑藉標準化服務能力與效率優勢持續增

加市佔率。

華泰予其「買入」評級，目標價由18.72港元升至21.6港元。

另外，招銀國際表示，即使宏觀經濟存在不確定性，途虎要實現單店營收指標充滿挑戰，但相信未來店舖數量擴張，將繼續推動營收增長。

該行指，途虎受惠三大趨勢，分別是車齡增加、消費降級及年輕消費者轉向網上購物，維持其「買入」評級，目標價由20港元升至21.5港元。個股分析—華泰/招銀國際