

# 居二盤搶手 業主翻倍賺



居屋  
二手市場  
近日交投  
暢旺，業  
主賬面獲  
利甚豐。地產代理表示，居二  
屋苑入場價相對私宅市場仍有一  
段距離，吸引用家或投資者  
搶購。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，該行促成小西灣富景花園5座中層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，望內園景，叫價700萬元，放盤不足一周獲以自由市場價580萬元成交，實用呎價9,797元。新買家為區內客，心儀上址近屋企，見現時租賃回報有保證，計劃購入作收租投資。按單位市值租金約1.8萬元計，可享3.7厘租金回報。原業主持貨21年，賬面獲利380萬元，單位升值1.9倍。

中原地產杏花村第二分行區域營業經理鄭俊輝表示，該行促成柴灣康翠臺3座中層K室交易，單位實用面積508平方呎，兩房間隔。新買家為綠表客，認為樓市向好，故買樓自用。業主上月以380萬元（未補地價）放售單位，議價後以350萬元（未補地價）售出，實用呎價6,890



富景花園三房中層戶獲投資者承接。  
資料圖片

元。原業主於1985年以29.7萬元（未補地價）購入單位，持貨40年，賬面獲利320.3萬元，單位期內大幅升值近11倍。

## 旺角富榮花園三房623萬沽

利嘉閣地產康怡花園分行客戶經理邱楚戀表示，新近促成鯽魚涌康山花園6座高層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔。新買家為外區客，心儀單位間隔合用，毗鄰港鐵站，睇樓後即與業主洽購。業主原以650萬元（未補地價）放售，議價後累減至560萬元（未補地價）成交，實用呎價9,459元。原業主在1987年以41.84萬元（未補地價）購入單位，持貨近38年，賬面獲利518萬元，期內物業升值高達12倍。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，旺角富榮花園3月份至少錄得6宗成交，其中2座低層A室單位，實用面積592平方呎，三房間隔。業主累減27萬元，成功以623萬元（居二市場價）易手，實用呎價10,524元。原業主持貨27年，賬面獲利401.7萬元，單位升值1.8倍。

利嘉閣地產西九龍愛海頌分行助理分區經理林海鈞表示，該行促成長沙灣麗翠苑1座高層10室交易，單位實用面積281平方呎，一房間隔，外望開揚市景。新買家議價後以295萬元（未補地價）承接，實用呎價10,498元。原業主於2019年以183萬元（未補地價）一手買入單位，賬面獲利112萬元，單位升值61%。

## 白居二按揭保費一折



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

上期提及白居二獲批「930」按揭（九成按揭、30年還款期）之事宜，銀行審批准則不盡相同，即使按揭還款保證期已延至50年，但對於一些較高樓齡屋苑，買家未必可獲批足「930」。當然，對於有足夠居屋擔保期的按揭申請，銀行對於入息證明要求一般較寬鬆，有些銀行基本上只要求申請人提交自我聲明書，而無需提交如稅單、糧單、銀行戶口紀錄等入息證明；然而，若透過按揭申請居二按揭，與私樓一樣，申請人需提交足夠入息證明文件，並符合供款比率要求，按揭成數超過八成之申請人亦需為固定受薪人士。至於按揭年期，由於不涉及擔保年期的問題，透過按揭申請按揭之居二物業與私樓同樣以75年減樓齡之方式計算還款期，並以30年為上限，換句話說，若樓齡已超出45年，按揭年期未必足30年。

## 保費遠低於私樓

由於白居二按揭借款人可享有相當大的按揭保費折扣；例如是樓齡35年或以下之單位，白居二申請九成按揭可享90%保費折扣，即只需一折保費，綠表買家申請九成半按揭亦可享70%保費折扣。假設白居二買家購入一個樓價450萬之居二單位，首次轉讓日期距今及樓齡是30年，選用按揭申請「930」（九成按揭及30年還款期），以保費折扣90%計，按揭保費率由2.34%大幅降至0.234%，保費由94,770元減至9,477元，對比相同樓價之私樓按揭保費87,480元，居二買家明顯可更輕鬆應付按揭保費。而樓齡高於35年的保費折扣則逐步遞減，但仍低於一般私樓按揭費用。

## 中海油審慎財務規劃利發展

中海油（0883）去年股東應佔盈利1,380億元（人民幣，下同），按年增11%。滙豐環球研究指其盈利增長較該行預期低3%，主要由於海外資產減值超出預期。

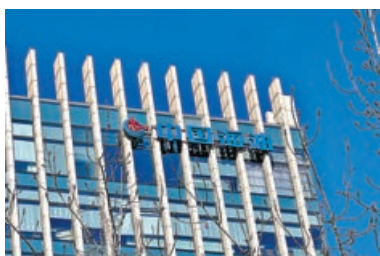
報告表示，受較高資產減值拖累，中海油去年減值80億元，同比增逾1倍；經營活動現金流則增5%，估算自由現金流近億元，相信集團審慎的財務規劃有利長遠發展。

### 派息比率升至45%

此外，中海油去年派息按年增12%至1.4元，派息比率由44%升至45%。今年起3年派息比率不低於45%，較之前3年指引高5個百分點。

滙豐對中海油前景看法仍然樂觀，維持其「買入」評級，目標價21港元不變。

另外，花旗指出，中海油去年淨利潤低於該行預期。期內，來自海外項目一次性資產減值損失達80億元，惟管理層未有具體說明受影



中海油自由現金流近億人幣。

響的項目。

中海油宣派末期息66仙，全年股息達1.4元，意味派息率44.7%，股息率達7.5%。該行將其今明年盈利預測分別上調13%及下調3%，主要反映該行將今年油價預測由每桶60美元升至67美元。維持對其「買入」評級，目標價24港元。

中銀國際預計，今年平均油價將按年下降10%，但中海油產量良好增長，且再未有減值情況下，將其2025年至2026年盈利預測下調1%，目標價下調至23.6港元，重申「買入」評級。

個股分析—滙豐/花旗/中銀國際

## 中廣核被下調盈利預測

中廣核電力（1816）2024年盈利108.14億元（人民幣，下同），按年增0.8%，每股收益21.4分。末期息9.5分。營業收入868.04億元，增5.2%。

花旗發表報告指，由於廣東市場化電價下降，加上母公司資產注入惠州核電單位料在2025年下半年完成，估計今年有效產能增長放緩。

### 生產成本增加

該行稱，中廣核去年業績受較高的生產

成本和稅務支出增加所拖累。將其2025年及2026年盈利預測下調2%及4%。

花旗維持其「中性」評級，目標價由2.9元降至2.7元。

另外，滙豐環球研究指，由於市場電價下降、發電廠優惠稅率到期、燃料成本上升，以及母公司資產注入計劃有待落實，或令中廣核今年盈利繼續受壓。

該行下調其今明年盈利8%，維持「持有」評級，目標價由2.9元降至2.8元。

個股分析—花旗/滙豐

## 阿里健康長期增長前景看好

滙豐環球研究發表報告指，阿里健康（0241）第3方業務受惠公司在2025年下半年對商戶支持和商品管理的持續努力。該行對其收入預測持建設性看法，預期2025年下半年收入按年增長12%，相對上半年同比增長10%。

### 線上滲透率提升

報告表示，相信阿里健康管理層於在線下業務擴張方面保持謹慎，因此，維持對其盈利預測大致不變。

阿里健康預計將於5月中旬公布2025年業績。該行預測其收入按年增長11%，至300億元人民幣，當中第1方業務收入預測同比增長7%；平台業務料升58%。經調整淨利潤預測21億元人民幣，經調整淨利潤率7%，按年提高1.7個百分點。

滙豐將阿里健康目標價由4.5元上調至5.5元，以反映藥品和保健品銷售線上滲透率提升，同時看好其長期增長前景。維持「買入」評級。

個股分析—滙豐