

換樓客加速拍板入市



近月換樓市場成交明顯增加，地產代理表示，主要原因是換樓客預期樓價未來會繼續上升，遂加速拍板入市。

中原地产深井陳記商業廣場分行高級資深分區營業經理梁環華表示，換樓鏈持續活躍，深井碧堤半島最近錄得2座極高層A室交易，單位實用面積813平方呎，三房套間隔，望汲水門海景及遠眺赤鱗角機場、大嶼山一帶，景致開揚。業主最初開價1,000萬元，放盤3個月，眼見市旺多次調升叫價，最終以1,048萬元沽出，實用呎價12,891元。買家為區內換樓客，心儀上址間隔闊落實用，加上海景吸引，見同類戶型放盤罕有，遂即時購入作新居。原業主持貨21年，賬面獲利572.9萬元。

美聯物業馬鞍山天宇海分行營業經理陳德涪表示，該行最新促成馬鞍山天宇海3B座低層B室交易，單位實用面積757平方呎，三房套間隔。單位原本叫價890萬元，買家為區內換樓客，購入單位用作自住，最終以875萬元承接，實用呎價11,558元。原業主持貨6年，賬面微蝕5萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助

■深井碧堤半島三房戶獲換樓客斥資1,048萬承接。 資料圖片



理區域營業董事黎健峯表示，新近錄得馬鞍山烏溪沙星漣海3B座低層H室交易，單位實用面積達1,222平方呎，四房間隔，業主原叫價1,650萬元，最終業主減價100萬元，減幅6.1%，吸引樓換樓客入市，實用呎價12,684元。原業主賬面損失447萬元。

白石角站效應錄反價成交

利嘉閣地產上水中心分行首席聯席董事黃靜顏表示，該行最新促成上水彩蒲苑彩顏閣高層16室交易，單位實用面積338平方呎，一房間隔。新買家為外區換樓客，睇樓後認為單位間隔四正，實用率高，內附裝修，考慮到盤源短缺，決定洽購。業主原以348萬元(已

補地價)放售，議價後以310萬元(已補地價)成交，單位實用面積呎價9,172元。原業主現賬面獲利122萬元，物業升值65%。

中原地產大圍圍方柏傲莊分行副分區營業經理陳耀榮表示，大埔白石角University Hill剛錄反價成交，單位為2A期2座中層A1室，實用面積417平方呎，兩房間隔，業主最初開價688萬元放盤，早前調低至678萬元，隨着日前大埔白石角站選址正式公布，買家即加速入市決定，業主輕微反價2萬元，最終以680萬元成交，實用呎價16,307元。買家為外區換樓客，見白石角站車站選址落實，入市信心大增，同時預期鐵路效應將推動區內樓價上升，遂加速拍板入市。

轉按「甩按揭」個案增



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

物業租金已升至歷史高位，今年料仍持續再創歷史新高。目前物業租金回報率平均逾3厘；若能在市場上尋寶，更有機會找得租金回報更高之屋苑。今年樓價處升軌，但樓價距離歷史高水平仍有水位，吸引不少長線投資者入市，收取可觀租金回報並享物業資產升值機會。

收租熱潮下，最近多了按揭用家查詢有關將單位出租的疑問，基於按揭保險計劃旨在幫助有實質住屋需要的用家，透過使用高成數按揭減低首期負擔自置居所，故此按揭物業作自住用途乃基本要求，若要將單位轉為出租用途，一般做法是先將物業「甩按揭」，即是用家不再使用按揭，由高達9成之高成數按揭轉為一般銀行按揭，按揭成數高達七成。(另由2024年8月8日起，按揭計劃亦設有新安排，按個別情況考慮批准合資格業主將自住按揭物業出租，此乃因應個人或家庭處境轉變帶來的特別需要，暫先不在本文提及)。

受惠物業估值上升

目前透過轉按同步「甩按揭」是不少用家採用之方法，尤其今年樓價回升步伐加快，上半年樓價累升12%，新按銀行用最新物業估值計算七成按揭，業主若需「甩按揭」，即使由九成按揭降為七成按揭，受惠物業估值上升，所需支付的樓價差額可大幅減少，甚至已基於本金已減少而無需補付金額。另一個吸引處是，今年銀行逐步上調按揭現金回贈，銀行回贈返回較吸引水平，以轉按方式「甩按揭」便可同步賺取現金回贈。舉一例子，買家兩年多前透過九成按揭購入一個500萬單位自用，現時有意轉換較大單位並將現有單位出租，目前罰息期已過，尚餘按揭額約425萬，仍達原初樓價之85%，原則上需補回75萬方可甩走按揭，但由於現時物業估值已升至570萬，若進行轉按，銀行承造七成按揭之貸款額可達399萬，業主只需補回26萬便可「甩按揭」，並可透過轉按獲得銀行提供可觀現金回贈高達逾5萬元。下期再續。

港商調整布局 東南亞訂單回流

隨着中美關係的持續改善，中國和越南對美出口關稅差距收窄，疊加內地完整穩固的供應鏈優勢，原本轉移至越南的部分海外訂單開始回流中國。不少港商調整海外布局，有港商觀望將訂單轉回深圳工廠的可行性；也有在越南設廠的港商受當地產能不足等困擾，將交付周期短、工藝複雜的訂單回流內地生產。

越南曾是中資企業規避美國關稅的「避風港」。2018年中美貿易摩擦升溫後，不少中資企業將最終組裝環節遷至越南，推動過去幾年越南對美出口迅速增長，2025年越南對美貿易順差升至1,780億美元，超過中國，位居全球首位。此後，美國對越南陸續啟動三輪301調查，並對第三國轉口商品加徵40%轉運關稅。今年美方進一步施壓，將越南列為「重點外國國家」。與此同時，越南總工會也在6月初廢除沿用多年的最低工資制度，每周工時從此前的48小時逐步壓縮至40小時，同步增加法定

節假日、提升加班薪酬標準。若政策實施，越南製造業將普遍迎來勞動力成本的攀升。

在越南布局製衣廠的港商、AMP越南製衣廠創始人李寶昕透露，最近美國一些紡織服裝訂單回流內地。沃爾瑪、Target、Quince等國際主流零售商，此前戰略性將訂單撤出中國生產，如今重新將交付周期短、工藝複雜、品控要求高的訂單回流內地生產。她介紹，越南工廠產能不足，公司已把部分訂單轉到內地生產。一些時裝企業同行也在積極擴充內地產能，承接回流訂單。

東南亞賴以生存的低成本優勢正持續弱化，人工、租金、能源等隱性成本全面攀升，成為訂單回流的重要推手。從事文化產品生產的港資企業中天國際創始人鍾家武表示，正在觀望將訂單轉回深圳工廠的可行性。目前公司產品，從越南出口到美國的關稅較中國大約低15%，但部分品類中越輸美關稅差距持續縮小，已有同行訂單回流內地。

「國家隊」入市提振 釋放積極信號

在A股連續回調、科技股遭受重創之際，內地監管部門及「國家隊」一齊出手救市。中證監主席吳清昨早召開投資者座談會，就促進資本市場穩定健康發展聽取意見建議，表態「將全力維護市場平穩運行」，釋放強力維穩信號；「國家隊」則真金白銀入市宣布大額增持中國股票資產，央企上市公司、券商、險資等機構亦紛紛表態，通過股東增持、股份回購、現金分紅、優質資產注入等多種方式積極護盤。政策維穩與資金入市的合力托舉，為A股市場注入強心劑，尾盤多個指數轉跌為升，不過市場走勢分化，能源等高股息回升，科技股則繼續放量下跌。

上周滬綜指累計下跌5.81%，深成指周跌8.9%，創業板指周跌10.78%，科創50指數更是重挫16.93%，科創綜指一周大跌17.46%。周日晚間，兩家中央企業國有資本運營平台率先出手，國新控股宣布，已使用股票回購增持專項再貸款及配套資金超500億元人民幣，

用於維護市場穩定；中國誠通亦宣布近期已累計買入中國股票資產近百億元。兩者均表示，後續將全力維護資本市場平穩運行。中國神華、中國中車、中國鋁業、國電南瑞、中煤能源等央企旗下上市公司亦於周一盤前密集公告，通過股東增持、股份回購、現金分紅、優質資產注入等多種方式，釋放積極信號。據上交所披露，7月17日晚間以來，滬市39家公司披露增持回購相關公告。

中證監亦釋放維穩信號，20日上午，中證監主席吳清在北京調研並主持召開投資者座談會。吳清表示，證監會將堅持一體推進資本市場防風險、強監管、促高質量發展，全力維護市場平穩運行；着力提高上市公司透明度和真實性、更好回報投資者。

資金入市與政策呵護形成合力，為A股市場注入強信心，昨日尾盤多個指數轉跌為升。上證指數漲0.85%收於3796.28點，滬深300大漲1.53%，中證A500、深證100、科創50小幅走高。