

日圓貶值 買樓收租 5 部曲



日圓兌港元昨日再創24年新低，低見5.3水平，而隨着日圓過去一段時間長期貶值，吸引不少港人有意到日本置業。因為日本物業價格遠較本港便宜，租金回報穩定，是不少港人資產配置的重要一環。近期多了不少初次接觸日本物業的客戶，所以J Property日本株式会社便整理了以下日本置業5部曲，幫助新客戶節省時間，快速達成日本置業願望！

日本大阪地產代理J Property日本株式会社營運及銷售經理梓榮接受本報訪問時表示，截至8月止，港人吸納日本二手物業成交宗數，較去年同期上升62.5%。至於日圓兌港元創24年新低，低見5.3水平，會否刺激港人吸納日本當地物業，梓榮表示，「這個肯定啦，唔好話客人，我自己都嚟今年買樓自住，投資就另計了。」

至於港人想買日本樓，可留意以下5部曲，安心置業和收租。

1. 物業申請

選好單位後，首先提供「中文名字和中文地址」，日本地產代理會幫客人



■ 日圓由年初至今貶值逾兩成，港人到日本置業等於打八折。



■ J Property 指，近年港人到日本置業顯著增加。

寫申請書交給業主，這個過程無須任何費用，所以最緊要排到頭位申請（業主會優先選擇首名申請人）。

2. 準備文件（文件一天內可以準備好）

申請成功後才須支付樓價的一成訂金，同時要準備的文件分別是兩份委任狀，地址宣誓及證件副本，之後寄去日本就可以啦。

3. 契約及重說

日本地產代理也會準備單位的買賣契約書及重要事項說明，檢查單位的資料是否正確，租客情況，單位本身有無事故等，確保客人不會買到有問題的物

業！

4. 收樓過戶

簽約後會定出決算日，並發出尾款表，詳細列明如政府稅、保險等支出。在支付尾款後，司法書士便會在決算日到法務局將單位登記過戶。（過戶後約1至2個月可收到屋契）

5. 售後管理

以J Property為例，會擁有自己的管理團隊，通訊軟件及時聯絡，幫你收租、管理租客、提供報表等，提供最即時的在地管理服務，業主只負責收租。（收費為業界統一標準租金的5%+消費稅）

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

代理以少勝多

市場對祥益代理每月人均開單長期維持在3至5宗感到疑惑，筆者想引用《博弈論》分享近二十多年在大型代理行的千軍萬馬的人海戰術「壟斷」之下，中小行如何成長！

雖然面對4萬多個持牌地產代理，估計有3萬個從業員去分享一個月只有約4千宗的住宅買賣成交及假設相若的租賃成交，大家都看到是僧多粥少的情況。如果用《博弈論》的互相射擊去自由搏擊，基本上是不夠分配，所以要突破這種大數定律。

於是我們反其道而行，別人用人海鋪海戰術陣即多人多鋪，我們就用「多鋪少人」。假設每間分行每日可以接到5個客戶，行家一間舖有20人至30人，即是每人起碼4日左右才可以接到1個客戶，但我們一間舖只有3人至5人，即是每人每日都有客戶，甚至有些分行有2個客戶。兩種經營模式就會產生不同的處境，我們的代理每日有1至2個客戶，自然開單條件較行家的充盈，成功突破大數定律，令到在同一天空下有「平行時空」的發展，關鍵在於公司的策略，不是由市道或者對手決定。

面對人海戰術之下的特性，弄清楚本質應付對手就不是神話了。人海戰術本質是劣幣驅良幣，假設營業員的水平以50分為合格，而大多數是70分以下，在劣幣驅良幣的情形之下，當對手的水平低過50分，縱使我們同事的表現是60分至70分，但在市場競爭層面都可以贏大部分。如果我們的團隊做得好，有難度的個案讓主管接棒跟進，我們有條件輕易戰勝7成的對手，結果又是另一個懸殊的「平行時空」。

滙豐削碧桂園目標價六成

民企內房旭輝控股(0884)財務壓力升級，有報道指，公司未能償付10月初到期的可轉換債券利息，亦試圖延遲其他債務的部分本息支付，市場正對其增加風險進行定價。評級機構惠譽亦將旭輝長期外幣和本幣發行人違約評級，以及未償付票據評級，由「BB-」下調至「CC」，並將上述所有評級移出負面評級觀察名單。

滙豐研究發表報告指，市場擔心碧桂園(2007)或步旭輝後塵，未來可能會出現融資相關問題。由於已對民企內房失去信心，故無視碧桂園一直如期償債，同時對其前景不抱信心。

該行表示，由於碧桂園預售帶來的現金流入緩慢，加上融資相關問題可能陸續浮現，根據碧桂園資產負債表，以及債務到期狀況的評估，料相關指標對其幫助愈來愈小，除非有大規模政策刺激，否則公司難以獲得重



■ 市場對碧桂園前景不抱信心。

路透社

估評級。

評級下調至減持

該行將碧桂園評級由「買入」下調至「減持」，目標價更大幅削減六成，由3.5元下調至1.4元，較昨日收報1.53元，有8.5%潛在下跌空間。主要因旭輝事件令市場亦關注碧桂園的潛在信用壓力。

至於同系的碧桂園服務(6098)評級亦由「買入」降至「持有」，目標價由20元，下調至12.2元，反映其具韌性的經常性收入。

個股分析—滙豐

瑞信調高華虹評級至跑贏大市

瑞信發表研究報告指，受惠銷售組合及平均售價改善，加上市場需求持續穩固，預期華虹半導體(1347)第三季銷售最少按季增長0.7%，並料期內毛利率貼近指引介乎33%至34%的上方。

該行表示，華虹第四季銷售可望按季增長1%，銷售均價亦持續向上，不過，被季內零產能增長及毛利率維持於30%水平所抵消。

瑞信維持華虹今年全年銷售按年升51.8%，至25億美元，但料2023年首季

訂單按季減少7%，估計明年全年訂單增長放緩至7.9%。然而，公司主要風險仍在於高庫存量的問題。

目標價維持29元

該行考慮華虹預期明年產能擴張，本地化生產加快，以及潛在A股上市作催化劑，維持其2022至2024年各年每股盈利，惟上調其評級，由「中性」升至「跑贏大市」，目標價維持29元。

大行精選—瑞信

摩通降新世界目標價至16元

新世界發展(0017)截至6月底止財年，股東應佔溢利12.49億元，同比增8.5%；基本溢利增長1.8%至70.85億元。派末期息1.5元，全年派息2.06元。

下調派息預測

摩根大通發表報告，將新世界2023年及2024財年核心盈利預測，分別下調38%及45%，以反映「柏傲莊」第三期

入賬毛利率可能下降，並考慮集團融資成本上升，影響資產負債表。

該行指出，由於新世界盈利趨勢下降，加上目前分派比率超過100%，故將其2023年及2024年每股派息預測下調7%及9%，分別至2元及1.95元，並將目標價由29.4元調低至16元，較昨日收報20.15元，有20.6%潛在下跌空間，同時予其「減持」評級。

個股分析—摩根大通