

放寬稅階效應 納米樓起動



納米樓受
惠特區政府2
月宣布擴闊首
置從價印花稅
(AVD)稅階至
300萬元，只須繳稅100元後，
地產代理指，整個5月份，納米
樓無論二手買賣或租賃成交均見
上升。

有「龍床盤」之稱的屯門菁雋133
平方呎納米樓，獲外區客246.8萬
元承接，繳稅僅100元。美聯物業首席
高級營業經理陸家民表示，自港府放寬
首置人士100元印花稅階梯，由樓價
200萬元擴闊至300萬元後，區內納米
樓的睇樓客明顯增多。

陸家民表示，成交單位為屯門菁雋
高層33室，實用面積約133平方呎，屬
開放式間隔。據悉，單位先前以250萬
元放售，買家為於區內工作的外區客，
為減省上班所需車程時間，加上有見
300萬元以下印花稅階梯有所放寬，睇
樓一日即決定議價後以246.8萬元購入
上述單位作自住，平均實用呎價約
18,557元。原業主持貨近4年轉售，賬
面獲利24.6萬元，或升值11%。

美聯物業馬鞍山新港城中心分行
(2)助理區域經理陳少鴻表示，一手市
場百花齊放，部分向隅客回流二手市場
尋覓「筍盤」，該行新近錄得馬鞍山菁



菁雋133平方呎納米樓，獲外區客承接。
資料圖片

朗一個實用面積229平方呎開放式戶，
以380萬元沽出，屬市價水平。陳少鴻
表示，剛成交單位為馬鞍山菁朗2座極
高層A1室，實用面積約229平方呎，
屬開放式設計，間隔方正實用。

據悉，單位早前以388萬元放售，
獲用家議價8萬元，以「意頭價」380
萬元承接，平均實用呎價約16,594
元。原業主持貨約7年，賬面獲利57.3
萬元，或升值近18%。

鴻發地產物業營業總經理梁文楓表
示，深水埗AVA 61低層F室，實用面
積約161平方呎，開放式間隔。原業主
買入單位作收租之用，至近月因移民，
開價358萬元放售，最終減價54萬元或
15%，至304萬元沽出，平均實用呎價

約18,882元。原業主持貨約6年，現轉
售賬面虧損54萬元或15%。

The Holborn 納米戶獲承租

市區高價納米樓租賃成交同見暢
旺。利嘉閣地產逸樺園一行聯席董事吳
玉蘭表示，該行促成西灣河 The
Holborn 首宗租賃交易，單位為A座中
層A室，實用面積約255平方呎，屬一
房間隔，享開揚山景。

吳氏補充，The Holborn 業主剛收
樓3天即獲承租，原開價19,000元，議
價後以17,800元租入單位，折合實用
面積呎租約70元。業主於2021年9月
以約764萬元高價購入該納米戶，現租
出可享租金回報2.8厘。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

買樓「輸數」與「勝數」

樓價可抗衡通脹，而單位會隨
着時間供滿樓成為「現金契」（已
清還全數按揭貸款），另外身份已由租
客變為有資產者！這些都是人生的結構
性改變！到了晚年有一個供滿的住宅物業，
可將單位出租亦可再按揭，然後運用資金投
資，當然亦可做「逆按揭」安享晚年！筆者
以上只是一條「輸數」，就算打輸數樓市長
期不濟亦可掌握到的回報，但在多變的局面
中，仍有可觀的「勝數」可去掌握！

本來在不穩定的市道中只追求「勝數」
是存在不少風險，但如果預先掌握了「輸
數」也輸得起和滿意輸數的收穫，然後去等
「勝數」出現，這表面放棄了投資的主動
性，卻偏偏令投資的人掌握厚利的機會反而
大了！贏面亦高了！因為房地產的優勢在投
資期間，雖然會遇上市淡的時候，也包含了
利好的時候！準備了「輸數」就能度過淡
市，也能等到市道最好的時候，投資秘訣只
此而已！

樓市除了享受到經濟景氣，亦對沖到高
通脹！房地產正因為投資期長，容易享受到
利益複息化的回報！樓價和租金隨着時間上
升，縱使上升是溫和，但三、五、七年之後
的收租回報率和投資當初的成本去作計算，
仍是十分可觀！

三個因素令樓市改善

今年內有三個因素會令樓市在稍後會
有所改善，第一是租金在上升中，加上優才
大量進入香港，租金明天會更好；第二是香
港經濟及消費市場都在改善中，香港繼續享
受到金融中心的優勢；第三是加薪將在下半年
改善！

華住客房收入強勁回升

滙豐研究表示，受平均每間客房
收入(RevPAR)強勁回升帶動，華住
集團(1179)首季業績表現，高於增長
指引上限。集團上季內地業務平均每
日房價較2019年疫情前高出25%，
入住率則較2019年水平低約5個百分
點。

獲滙豐升目標價至49.61元

滙豐稱，華住專注提升入住率，
尤其通過擴張，故維持其2023年淨
開業755家預測不變，另將2023年及
2024年自營酒店RevPAR預測，上調
至2019年同期的119%及124%，收
入預測則升6.7%及3.1%；淨利潤預
測升33.9%及6.6%。

該行維持予華住「買入」評級，
2024年企業價值對除息、稅、折舊及
攤銷前盈利(EBITDA)比率約17.2
倍，目標價升至49.61元。

另外，摩根士丹利認為，華住股
價自3月底起跑輸大市，但在經營層
面上，每間可預訂客房收入表現符合



華住首季業績勝預期。資料圖片

增長指引，近日股價疲軟並不合理，
預期華住5月經營情況持續改善，股
價在未來60日內逾80%機率會上
升，予其「增持」評級。

不過，大和則指，華住管理層對
內地商務旅遊前景樂觀，但該行認
為，整體經濟疲弱，料2024年商務
旅遊業務難復甦。估計短期華住股價
仍受壓，但長線睇好該股，因業務表
現在疫情後勝同業。將華住目標價由
47元降至40元，以反映22倍預期市
盈率。 個股分析—滙豐/大摩/大和

高盛削金蝶國際目標價

高盛發表報告指，雖然金蝶國際(0268)在
中小企業ERP及雲端市場具領先地位，以及公
司在跨客群及產品的發展；不過，考慮到下半年
業務收入增長不確定性，將其目標價下調
13%至21.15元，以反映中小企業客戶支出波
動，及ERP市場競爭加劇，但維持予「買入」
評級。

料明年續錄虧損

高盛原預測金蝶國際2024年賺3,600萬元

(人民幣，下同)，現調整為預計虧損6,800萬
元，並將2025至2026年盈利預測下調22%及
18%，以反映客戶在雲端平台上開支預算增長
放慢。

該行將其2023至2026年收入預測下調
4%至7%，以反映集團在AIGC/LLM相關功能
的潛在新投資。

金蝶國際去年盈轉虧，股東應佔虧損約
3.35億元，2019年盈利約3.7億元。去年收入
則增0.9%至33.56億元。 個股分析—高盛

潤電受惠成本下降

歐洲可再生能源發電增加、煤炭庫存增加
及管道天然氣和液化天然氣供應穩定，該等因
素令國際市場能源供應足夠，導緻市場上的動
力煤湧入內地，壓低內地煤炭價格，煤炭市場
價格持續偏軟。

今年首4個月，華潤電力(0836)附屬電廠
累計售電量6,195.35萬兆瓦時，同比增
5.3%，其中，風電場售電量1,452.57萬兆瓦
時，增20.1%；光伏電站售電量62.82萬兆瓦
時，增43.6%。

潤電附屬電廠4月份售電量達1,507.6萬
兆瓦時，按年增16.6%，其中，風電場售電量
432.31萬兆瓦時，增18.5%；光伏電站售電量
15.9萬兆瓦時，增30.2%。

業務前景看高一線

內地經濟活動增加，氣溫上升等因素，刺
激用電量增加，加上潤電受惠成本下降，投資
者可考慮電力股，當中，潤電業務前景看高一
線。 個股分析—凱基亞洲