

減價未見效 元朗交投新低



元朗區
本月僅錄得約66宗二手買賣，乃今年最少。地產代理表示，區內各個屋苑業主其實已面對現實，隨着二手交投淡靜，紛紛減價放盤，惟成效不大，睇樓客仍然不多。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，加息周期未完，買家入市態度審慎，元朗區本月錄得約66宗二手買賣成交，較上月93宗下跌三成，成交淡靜。

王勤學表示，雍翠豪園新近錄得一宗低價交易，2座高層D室，實用面積672平方呎，三房套房間隔，本月初開價720萬元放售，由於二手成交淡靜，睇樓客亦不多，業主唯有減價求售，累減40萬元或6%，終以680萬元沽出，實用平均呎價10,119元，造價屬屋苑三房套房單位兩年半新低。原業主持貨24年，賬面仍可獲利415.3萬元。

美聯物業元朗大棠路分行區域經理翟安暉表示，為加快賣樓步伐，部分放盤業主擴闊議價空間，新近該行錄得元朗Grand YOHO 1期2座中層D室交易，實用面積約521平方呎，採2房套房間隔。據悉，單位先前以930萬元放售，及後多次減價，終獲外區換樓客以



元朗Grand YOHO單位業主連番減價終售出。資料圖片

868萬元承接，折合平均呎價16,660元。原業主持貨7年，賬面獲利約223.4萬元。

中原地產西鐵元朗站分行經理林頌宜表示，分行新近促成YOHO MIDTOWN 8座「鳳凰樓」單位交易，實用面積693平方呎，三房套房間隔，享開揚遠景，原叫價1,200萬元，共減65萬元，以1,135萬元沽出，實用平均呎價16,378元，減幅約5%。買家為上車客，覓盤已1年時間，鍾情上址景致十分開揚，加上「鳳凰樓」放盤罕有，即把握機會購入自用。原業主持貨12年，賬面獲利513萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，該行新近錄得元朗

Grand YOHO 1座極高層E室交易，實用面積約523平方呎，採兩房設計，間隔實用。據悉，單位早前以900萬元放售，獲區內首置客議價42萬元，以858萬元承接，折合平均呎價約16,405元。

朗晴居3房戶733萬元沽

美聯物業元朗YOHO MIX分行高級營業經理林曉丹表示，該行剛促成元朗朗晴居12座中層G室交易，實用面積約744平方呎，採3房套間隔。據悉，單位早前以744萬元放售，買家睇樓多時，有見單位合乎條件，遂議價至深夜，終於半夜打動業主減價11萬元，以733萬元承接單位，折合平均呎價約9,852元。

房屋政策進步不少

作為資深的樓市評論員，長期有向政府提供意見，近期也見到政府吸收民間意見正在逐漸加快。由2019年「林鄭plan」放寬首置人士按揭成數，到2022年「波叔plan」進一步放寬按揭樓價上限，又做了一個根本性的改變，優化了樓市辣招的按揭副作用，打通了換樓鏈和置業上游力，更令購買力不再聚焦在細單位板塊。及至今年2月，政府宣布調整從價印花稅稅階，更加理順了上車及換樓的需要。

再到近兩個月的樓市政策，比如針對公屋富戶的合理執法，令到過低的公屋流轉率回復正常，又如重新關注「租者置其屋」政策，透過計劃幫助資助者以最低成本成為納稅人及有資產者。

近年政府亦提出私人發展商去興建公營房屋，筆者也是十分同意，但覺得很多人捉錯用神，私人發展商參建居屋計劃，根據歷史經驗，真正的大發展商未必會參與，而參與的極可能是薄利多銷的建築商。過去私人發展商參建的居屋有很多經驗，希望政府可以好好運用。

政府造地能力才是關鍵

近期很多人討論高爾夫球場，大家要清楚當年的行政氛圍不可能做到覓地。當時政治和環保否決了幾乎所有的建屋可能性，在此情形之下才推出「明日大嶼」甚至波及到高爾夫球場，如果有關造地問題解決了的話，其實高爾夫球場是否改建已不重要，甚至「明日大嶼」的規模亦要大幅縮小。大家應討論的是：現在政府的造地進步是否已經可以修改以上兩項計劃才對。

新創建要約價不吸引

周大福企業以現金全購新創建集團(0659)，包括新世界(0017)持股。里昂發表報告指，是次要約價每股9.15元並不吸引，較該行予新創建合理估值低16%至18%，作價市賬率亦低於新世界中國地產私有化最終作價一成，料獨立股東對全購要約投反對票。

里昂估算，新創建截至去年底每股資產淨值(NAV)18.2元，要約價較估算低五成，現股價亦比估算折讓56%，折讓率高於平均的39%。

里昂維持予新世界買入

該行相信，鄭裕彤家族將繼續支持新世界，如以更高要約價收購新創建餘下股份，情況與私有化新世界中國地產時相似。該行維持對新世界「買入」評級，目標價29.9元。

里昂估計，周大福企業能成功完成全購新創建，對新創建目標價由8.3元升至10.1元，基於7.1厘股息率，予其「買入」評級。



對全購新創建建議案。資料圖片

另外，高盛指，交易完成後，以列賬基準計，新世界淨資產負債比率將由47%降至42%。派發特別股息後，估算新世界淨資產負債率將升至43%。

該行維持予新世界「買入」評級，目標價32.5元。由於新世界早前宣布對業務策略性檢討，今次交易預示檢討的進展。

高盛認為，交易將改善新世界財務狀況，特別是淨資產負債率，並為股東釋放約8.1%特別息收益率。待交易完成，料集團聚焦點將由盈利及股價驅動因素，轉到房地產相關業務。

個股分析—里昂/高盛

濠賭業高端中場客量增

美銀證券預期，銀河娛樂(0027)可以從澳門賭收增量增長中，獲得最大收益，現時市場處於復甦階段，視銀娛為濠賭股首選。

該行相信，即使賭收放緩，相信銀娛仍最具防禦性，市場亦對其資產負債表的擔憂最小。該行將銀娛目標價由67元上調至69元，維持予「買入」評級。

花旗首選金沙銀娛

花旗發表報告指，藝人張學友在澳門舉辦

演唱會，為金沙中國(1928)帶來明顯的正面影響，料金沙是次投資演唱會，有利公司增加市佔率。此外，澳門奢侈品消費市場未有放緩跡象，該行料澳門賭收和EBITDA持續處於復甦勢頭，首選金沙中國及銀娛。

花旗表示，今年6月，澳門賭業中場百家樂平均最低賭注約2,050元，按月升2%。至於高端中場賭客數量按月增長約12%，反映端午節長周末及張學友演唱會的正面影響。

行業分析—美銀/花旗

大摩上調國藥目標價

摩根士丹利發表報告指，內地最新藥業數據顯示，整體行業收入增長放緩，因此，將國藥控股(1099)2023至2025年盈利預測下調1%至2%；不過，隨着內地減息，降低企業融資成本，相信有助集團提升毛利率，故將其2026至2030年盈利預測上調2%至12%。

較同業更具優勢

大摩將國藥目標價由29元上調至31元，

評級「增持」，以反映集團的國企地位，較同業更具優勢，並是唯一一家中央政府持有的藥品經銷商，提供強大安全網。

另外，國藥首季總收入1,455.2億元人民幣，同比升14%，營業利潤36.3億元人民幣，升15.5%。瑞信指，國藥上季利潤增長遜預期，主要是毛利率較低所致。

瑞信將其目標價由26元調高至29元，不過，由於估值較高，將其評級由「跑贏大市」調低至「中性」。

個股分析—大摩/瑞信