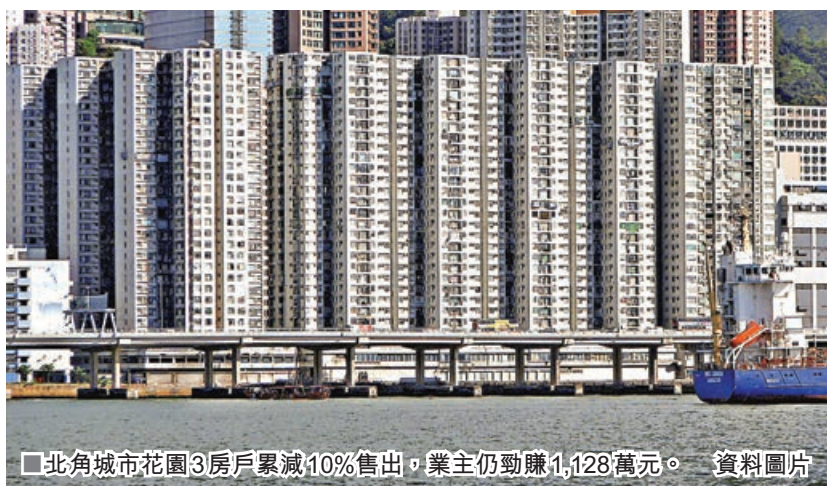


北角屋苑劈價沽仍大賺



地產透視
二手樓市前景未明，各區屋苑業主劈價持續，務求將手上單位盡快沽售。地產代理表示，港島北角區老牌屋苑業主近期亦紛紛劈價，但仍然大賺離場。



北角城市花園3房戶累減10%售出，業主仍勁賺1,128萬元。資料圖片

中原地产北角區高級資深區域營業董事林龍南表示，新近促成城市花園9座高層E室交易，實用面積1,014平方呎，採3房一套連工人房間隔，享維港煙花全海景，屬屋苑樓王單位，最新以1,700萬元易手，折合實用呎價16,765元。

原業主因計劃移民，今年3月放盤，初時叫價1,890萬元，因見市況一般曾下調叫價，最新累減約190萬元或10%沽出。據了解，買家為用家。原業主則於2000年5月以572萬元買入單位，一直作自住用途，是次易手賬面仍勁賺1,128萬元，單位23年間升值逾2倍。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，該行近日促成北角和富中心2座低層C室交易，單位實用面積約847平方呎，3房連套房間隔，向西

北開揚海景，原叫價1,500萬元，成交價1,268萬元，實用平均呎價約14,970元。原業主賬面升值210萬元。

蔡嘉駿又稱，最新促成北角半山富豪閣2座低層D室交易，單位實用面積約719平方呎，3房間隔，向南望園景為主，連車位成交價1,028萬元，實用平均呎價約14,298元，再創屋苑自2021年8月以來的兩年幾新低。單位原業主持貨13年賬面獲利430萬元，期間單位升值72%。

維港領3房蝕8.5%售出

相對而言，區內半新樓卻頻出現蝕讓交易。中原地产北角區高級資深

區域營業董事林龍南表示，二手市場淡靜，不少業主持貨心態轉弱，各區紛紛錄減價成交，根據土地註冊處紀錄，北角維港頌錄3個月內第4宗蝕讓成交。

林龍南指，中原新近促成維港頌6座高層A室交易，單位實用面積873平方呎，採3房1套連工人套間隔，享維港煙花海景，業主今年5月放盤，叫價3,080萬元，曾隨市況調整叫價至2,750萬元，最終以2,480萬元沽出，累減約600萬元或19%，折合實用呎價28,408元。

原業主於2017年以2,711萬元一手買入單位，一直作放租之用，是次沽出賬面需蝕讓231萬元離場，單位6年間貶值約8.5%。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

收租業主的噩夢



在過去10日，10號風球以及黑雨重創香港，有收租業主同我講，今次真係大鑊，估計維修工程要用好多錢，但唔做又唔得，唔做租客有權走人，打算向銀行申請一筆維修基金，否則一時之間都有咁多現金，希望銀行唔會托手，我相信如果用嚟做維修工程，銀行是樂意批出貸款。

今次真係人算不如天算，不少業主對利息上升早有準備，最有效策略就是降低借貸比率，但顧得頭來腳反筋，估唔到10號風球之後又有黑雨，搞到有不出租單位出現漏水、水浸等情況，由於時間太長，影響到單位內裝修以及結構，大型維修是無可避免，今次真係破財擋災。

有老友話今次真係多謝政府出招，令到佢不能夠多買一個單位收租，否則現在就很頭痛，不但無端端要使一筆錢，仲要搵地方俾租客暫住，仲問我們有冇麻煩。

我話冇就呢人，現在真係頭痛到癲，好彩公司同事係一班願意擔當嘅人，昨日已經與租客聯絡，解決水浸影響嘅問題，但事實上差不多每一個租客都有問題，只能夠見步行步，首先解決即時問題，有一些單位甚至要做大維修，今次都唔知唔見幾多錢，不過都有辦法，如果唔係就唔會叫天災。

黑雨驚醒買樓收租人

這個故事話俾大家知，做收租業主真係唔容易，不但擔心樓價下跌，被銀行追差額，亦要擔心利息上升，現在連天災都出現，以後搵人買樓收租都唔係咁容易，所以，政府亦可以考慮放寬香港人買第二個住宅單位的辣招稅，估計現在即使放寬，買樓收租的人亦不會明顯增加，因為大家都唔想在打風落雨時瞓唔着，就算瞓得着都會發噩夢，今次黑雨真係驚醒了很多人，原來買樓收租都有很多煩惱。

加息對樓市影響較預期大

相繼有大型銀行調高新造H按「封頂息」0.5厘，令供樓利息實質增至4.125厘。富瑞發表報告指，香港住宅購買力因加息而下落5%，預計下半年樓價將回吐首季所有升幅，意味今年樓價原地踏步。

富瑞表示，全面通關利好因素在年初全面反映後，由於加息對市場影響高於原先預期，現時樓價已回到該行去年10月作展望報告時水平，不過，這可能是「黎明前的黑暗」，因年內住宅租金仍升4%至5%，反映居住需求穩定，人口淨流入亦持續支撐需求。

看好高息地產股

該行認為，雖然加息將增加置業人士負擔，但以長實(1113)親海駅II為例，相信樓價會自行調節，對上車盤需求尤其殷切。

報告指，去年底香港有1.2萬伙可售新樓供應，當中近一半已推出，市場消化率約80%，在供應被消化、需求健康、利率正常化背景下，明年樓價可望錄得中至高單位數升幅。



希慎股息率達8至9厘。中通社

本地地產股方面，富瑞指，宏觀經濟前景不明朗、利率高企，看好具高股息、經常性收入增長前景較佳股份，相對看好恒地(0012)及希慎(0014)，兩者股息率都有8至9厘，同予「買入」評級，目標價分別為26元及23元。

此外，該行下調多家地產股目標價，當中，將太古地產(1972)目標價由21元降至16元，予「持有」評級；新世界(0017)目標價亦由19元降至15元，予「持有」評級。

行業分析—富瑞

銀娛市佔率料逐步增加

摩根士丹利表示，澳門賭業中場收入回復到2019年疫情前水平，行業未來表現取決於中場收入，料10月和第四季保持增長勢頭。

金沙被削目標價

該行看好銀河娛樂(0027)，預期利息支出不會再增加，並料公司於2023至2026年逐步增加市佔率。估計2023年至2025年在澳門賭業市佔率，分別為18.1%、19.3%

及19.7%。評級由「與大市同步」上調至「增持」，目標價亦由60元升至62.5元。

不過，大摩將金沙中國(1928)評級由「增持」降至「與大市同步」，目標價由32元下調至30元。

該行下調2023及2024年整體賭業EBITDA預測5%及2%，預測澳門2023年至2025年賭收分別為1,857.1億、2,351.35億及2,529.74億澳門元，升3.4倍、27%及8%。
行業分析—大摩

新奧股本回報率高

花旗指出，新奧能源(2688)上半年零售天然氣銷量按年跌6.9%，對股價帶來負面影響，但7月至8月銷量恢復增長，與內地天然氣消費量增長一致。受液化天然氣交易收益減少，或拖累公司2023至2024年核心盈利表現，但公司正自由現金流，派息率增加，帶動股息率於2024年升至4.9%。

此外，該行指，除新奧能源主席開始回購股份之外，對公司正面催化劑包括潛在人事變動等。公司2023年預測市盈率7.4倍，

為主要同業中最低，但股本回報率最高。

料核心業務增長可觀

花旗將新奧評級由「中性」升至「買入」，目標價83元。

不過，滙豐環球將新奧目標價由100元下調至87元，惟考慮其股價調整後估值仍具吸引力，維持「買入」評級。該行指，市場信心需時恢復，但料新奧能源核心業務仍有可觀增長。

個股分析—花旗/滙豐