

# 納米戶頻劈價 損手見百萬



地產透視

二手樓市交投在美國議息前觀望氣氛濃厚，但其中

納米單位卻持續出現蝕讓個案。地產代理表示，近期二手成交淡靜，當中納米戶業主爭相加大劈價幅度求售，陸續有蝕讓百萬元

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文表示，放盤減價潮持續，該行最新促成屯門弦海低層G室納米戶交易，單位實用面積224平方呎，屬開放式設計，裝修企理。據悉，單位早前以340萬元放售，及後獲上車客議價45萬元後以295萬元承接，折合呎價13,170元。原業主2019年以391.5萬元購入單位，蝕讓約96.5萬元。

資料顯示，弦海7月時亦曾錄得兩宗蝕讓個案。祥益地產高級分行經理古文彬表示，其中一宗為弦海中層Q室，實用面積216平方呎，開放式間隔。獲一名區內客垂青，主要鍾情納米單位供樓負擔相對較輕，遂決定以310萬元購入上址作自住用途，成交呎價為14,352元，稍低於市價。原業主於2018年以379萬元購入上述單位，是次轉手賬面虧損69萬元或18%。若計及其他交易使費在內，料實蝕金額達80.6萬元。



■屯門納米盤弦海蝕讓頻頻，吸引上車客接貨。資料圖片

至於弦海另一宗蝕讓個案則為該屋苑高層K室，實用面積224平方呎，屬開放式間隔，以340萬元易手，成交呎價為15,179元。原業主於2019年以457.1萬元購入上述單位作投資出租用途，持貨4年賬面蝕117.1萬元，單位期內貶值26%。

中原地產西九龍區區域營業董事歐陽振邦表示，深水埗AVA228高層C室，實用面積155平方呎，採開放式間隔，單位坐向西南方，近日開價270萬元，現以258萬元易手，折合實用呎價16,645元。上址原業主於2019年3月以359.8萬元購入單位，持貨4年半，現轉手賬面需蝕讓101.8萬元離場。

美聯聯席區域經理張璋津指，元朗

PARK YOHO NAPOLI 28座低層E室，實用面積251平方呎，屬於開放式單位，早前以330萬元放盤，最終議價後以320萬元沽出，實用呎價12,749元。原業主在2019年5月一手452.6萬元購入該單位，賬面蝕133萬元或3成。

## 臻蕪納米戶蝕讓創紀錄

資料顯示，入伙約5年的單幢半新盤西營盤臻蕪，早前驚現一伙原價逾千萬元的高層迷你銀主盤推出拍賣，單位實呎221平方呎，開價僅410萬元。該單位於上月中推拍，最終以490萬元易手，較2018年11月買入價1,025萬元，大幅貶值535萬元或52%，料為近年蝕讓最多的納米戶。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 美國幾時停止加息

有老友問我香港樓市在什麼情況下會止跌回升，是不是政府撤銷遏抑樓市的特別印花稅，老實說，如果

政府撤辣，購買力增加，樓價亦應該止跌回穩，但是否能夠上升，最主要都是睇美國停止加息，開始減息時，香港樓價就會止跌回升，老友話有排等，我又覺得未必，如果拜登想連任，一定會在這幾個月內開始減息，現在最關鍵就是美國在下次議息時會不會加息，如果唔加，美國在明年年初開始減息的機會就很大，香港樓市亦會止跌回升。

或者是我個人意願，我有兩個因素認為美國將會停止加息，首先是美國總統選舉，一般來說，在選舉前一年，即是今年11月，美國就會開始減息，先少後多，到臨近總統選舉，減息的幅度就會加大，而在減息前3個月，即是今年8月就會停止加息，如果這個傳統仍然繼續，下一次議息就不會加息，當然這是我一廂情願想法，大家作為參考就可以，不要太認真。

## 推銷債券就要減息

另一個理由就是美國要推銷債券，如果知道美國仍然會加息，試問大家點解要買美債，這亦是耶倫到中國無功而回的主要原因，如果大家知道美國即將減息，就會加大力度買美債，美國政府亦得其所哉。

我本來唔想寫這篇文章，但我睇到外國評論員話由9月開始，美聯儲局連續6次議息都會暫停加息，到明年6月12日的議息就會開始減息，而且會減得比較急，我覺得英雄所見略同，才將自己意見寫出來，無謂當美國真係減息，就會被人話事後孔明馬後炮。

## 美團外賣訂單或放緩

美團(3690)預期第三季外賣訂單按年增20%，並對長期達至實現總交易額(GTV)3%的利潤率仍具信心。大和發表報告指，相比經濟放緩，投資者對市場競爭關注開始減少，料美團下半年營運毛利率具彈性，集團目標毛利有望實現。

大和指，受高基數因素影響，料美團第三季外賣業務同比只升18.5%。面對宏觀經濟挑戰，或影響第四季表現，故將末季外賣收入預測，由增長21%下調至19%。

### 被大和削價至175元

大和亦將美團今年盈利預測下調2%，目標價由180元降至175元，維持「買入」評級。

另外，高盛發表報告指出，預期美團第三季外賣訂單同比增長18%。到店、酒店及旅遊(IHT)業務方面，美團管理層重申，2025年毛利率達35%的目標，相對於該行預期為36%。

此外，目標美團優選於2024年及



■美團業務受宏觀經濟挑戰。中社通

2025年虧損大幅收窄，即使短期優先考慮規模多過盈利能力，但長期仍以盈利為目標。

高盛予美團「買入」評級，目標價205元，其外賣業務持續領先、與抖音的到店本地服務競爭可控，以及資產負債表強勁等。

摩根士丹利表示，受宏觀環境疲軟和極端天氣干擾，加上積壓的強勁旅行需求，對外賣業務帶來壓力，料美團第三季外賣收入按年升17%，受惠車手狀況改善，利潤將會改善。

大摩維持美團「增持」評級，目標價180元。 個股分析—大和/高盛/大摩

## 百勝擬30億美元派息兼回購

滙豐研究發表報告指，百勝中國(9987)公布未來3年發展目標，包括至2026年底前，每年淨增1,800間新店，餐廳總數增至2萬間；毛利率、成本及經營槓桿保持穩定。該行預期，百勝2023至2025年純利複合年增長率22.8%，收入複合年增長率10.9%。

滙豐稱，百勝擬在3年內斥資30億美元派息兼回購，增加投資者信心，有利推升股價，惟憂慮市場競爭加劇或影響盈利表現。該行認為，百勝發展穩定及可靠的經營

歷史下，相信可達成3年目標。

### 獲滙豐升價至617.8元

滙豐維持予其「買入」評級，目標價由607.6元上調至617.8元。

另外，大和亦上調百勝目標價，由593.5元升至603元，同時上調其2023年至2025年每股盈利1%至3%，以反映門市擴張前景樂觀，考慮到股票回購計劃，重申予「買入」評級。 大行精選—滙豐/大和

## 維達毛利恢復較預期慢

花旗發表報告指，激烈價格競爭導致維達(3331)銷售疲軟，由於缺乏規模經濟及高成本庫存消耗緩慢，第三季銷量按年增長低單位數，下半年毛利率恢復較預期慢。

該行預期，由於人民幣貶值和毛利率持平，導致整體收入下降。

### 被下調收入預測

花旗估計，維達第四季將降價以保障旺季市佔率。隨着集團逐步消化高成本庫存，

毛利率在末季或回升至30%，明年增至32%。將其2023年至2025年收入預測下調2%，毛利率預測由29%至33%降到26%至32%，維持「買入」評級，目標價由23.7元降至20.7元。

另外，中金預計，考慮到維達次季業績遜預期，將其2023年及2024年盈利分別下調56.3%和47.4%，至6.17億和9.71億元；目標價相應下調19.1%至19元，維持「跑贏行業」評級。 個股分析—花旗/中金