

# 綠表客轉吼高齡居二筍盤



受惠於施政報告放寬居屋按揭貸款保證期，由30年延長至50年，地產代理表示，近期就有不少綠表買家轉移至高齡居二市場，尋找減價筍盤。

中原地產藍灣半島第二分行高級分行經理冼子明表示，樓齡近30年的小西灣富怡花園1座鳳凰樓層單位，實用面積587平方呎，三房套間隔，享全海景，單位原先以綠表價460萬元放盤，最終以433萬元成交，呎價7,376元。據了解，新買家為綠表客，鍾情單位海景。原業主則於1995年8月以128萬元買入單位，持貨28年，是次沽出賬面獲利305萬元。

中原地產杏花邨第二分行高級分區營業經理鄭俊輝表示，樓齡同樣近30年的柴灣樂軒臺3座低層C室成交，實用面積564平方呎，三房間隔，原先以綠表價430萬元放盤，最終以405萬元成交，累減25萬元，呎價7,181元。新買家為用家，見樂軒臺交通方便，單位間隔實用，附企理裝修，見價錢合理即買入自用。原業主則於1995年以綠表價130萬元買入單位，持貨28年，是次易手賬面獲利275萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深



■小西灣富怡花園鳳凰樓層單位吸引綠表客承接。資料圖片

區域營業經理胡耀祖表示，該行早前促成馬鞍山錦英苑G座中層07室交易，實用面積645平方呎，三房間隔，買賣雙方議價後以居二市場價410萬元易手，呎價6,357元。

據了解，綠表新買家見屋苑環境舒適，少有放盤，即把握機會入市單位自用。原業主於1991年以66.6萬元購入單位，持貨32年，是次轉手賬面獲利343.4萬元。

世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，一名區外綠表買家以299.8萬元，購入將軍澳南雍明苑A座(潤明閣)中層6室，實用面積287平方呎，屬開放式戶型，靚裝修，享開揚湖景，較業主放盤叫價345萬元，累減45.2萬

元，減幅達13%，呎價為10,446元。原業主持貨3年賬面獲利91.45萬元。

## 天盛苑三房累減42萬沽

祥益地產高級分行經理謝利官表示，天水圍居屋天盛苑F座高層8室，實用面積650平方呎，三房間隔。日前獲區內綠表客垂青，新買家表示熟悉區內環境，考慮到屋苑鄰近家人居所，方便照顧，而且單位內附企裝連部分傢具，加上業主已經移民，想盡快出售物業，故累減42萬元至478萬元(居二市場價)，新買家遂決定購入，呎價7,354元，屬市場價成交。原業主於2000年以97.3萬元(居二市場價)購入單位，是次轉手賬面獲利380.7萬元。

## 2023年樓市回顧



樓市刺針

汪敦啟  
祥益地產總裁

筆者以2023年初發表的「我對樓市的十大忠告」內容回顧過去一年樓市。2023年的樓市發展，正是被文章開首的第一點的「中美

決戰才是市場最大關鍵」言中，政治上的角力隱憂正正壓倒本來聚積的購買力和正常需求。

2023年是美國盡情衝擊香港市道，中央在這個時候整頓市場及企業模式，投資者猶如兩面受敵。筆者認為政府應盡量向市民解說一些政策退讓的原因，讓市民追隨支持，以免被負面流言蜚語令人心虛怯。

在「市場情緒和唱締造大局」下，2023年，市民在悲觀情緒下將龐大的購買力轉做定期存款！香港成為除了盧森堡外，銀行存款對比GDP比率最多的經濟體，令「樓市機制復常」落空！財富效應亦被凍結！「資金走勢左右大局」更在存款滿溢下出現樓價下調。不過，好事情也抬頭，優才計劃的成功令房地產不論租/買也有了新的支持力！「租金反映需求真相」，負面情緒放緩了樓市買賣的購買慾，但截至2023年10月，官方住宅租賃指數連續10個月上升，反映樓市最基礎底氣仍充足。

### 樓市回升並不遙遠

樓價下跌的結構是什麼？是：悲情下+低通脹+高定期存款利息=空前強大的購買力凍結在銀行。

以上結構只要略作改變，無論減息、通脹上升、悲情減退、甚至GDP提升，也會令約9萬億元定期部分成為購買力回歸市場，我們的確未能夠掌握到回升的時間表，但並不遙遠也不冗長。

## 港鐵遭削目標價44%

因應預期今年本港住宅樓市需求仍然疲弱，花旗發表報告，將港鐵(0066)評級由「買入」連降兩級至「沽售」，目標價大削近43.6%，由47元下調至26.5元。

花旗表示，由於內地及香港經濟前景存在不確性，預期地產發展商將持續降低銷售單價，同時削弱地產發展商補充土地儲備意慾。在住宅樓市負面情緒籠罩下，或會拖累港鐵業績表現。

報告指出，該行預測今年本港住宅樓價下跌10%，以及估計港鐵小蠔灣站及東涌東站項目投標預付費用減少一半，將港鐵每股資產淨值(NAV)估算下調約7%，由52.11元降至48.45元，並引用較大的NAV折讓幅度45%為估值基礎，以反映本港樓市的負面氣氛。

### 股息率不吸引

該行表示，港鐵東涌東站第1期物業項目標價，反映發展商關注高



■港鐵或需降低東涌站及小蠔灣站項目投標預付費用。

利率、高建築成本、以及2029年項目落成時間表，估計港鐵需要減低原先預算的11億元投標預付費用，以增加項目吸引力，而小蠔灣站項目情況亦相同，估計預付費用可能大減50%，在目前宏觀經濟環境下，不排除最終要減至零預付。

花旗認為，即使土地招標日期押後，可能會導致港鐵需要募集貸款，不過，相信集團仍會維持循序漸進的股息政策，預期於2023及2024年分別每股派息1.33元及1.35元，折算股息率約5厘，相信上調空間有限，對「食息」的投資者來說並不吸引。

個股分析—花旗

## 領展股息率勝區內同業

摩根大通發表研究報告指，領展(0823)去年表現跑輸大市，比恒指落後19%，較本地地產股亦低出17%，主要受供股，以及早前美國債券收益率上升所影響。

該行認為，過去兩個月市場對於美國減息預期逐步升溫，推動領展股價造好，並跑贏大市，預期今年向好趨勢將持續。

### 獲升價至53元

報告表示，領展是區內股息率(6.2%)最高

的大型房地產投資信託基金之一，勝過其他大型房託的平均股息率5厘；相對於寫字樓及非必需消費品，基金經理偏好必需消費品的零售租賃市場；其他本地收租股可能錄得租金下跌，領展料仍有機會取得正增長。

摩通認為，領展估值並不昂貴，相信集團在2024至2025財年，每基金單位分派將回復至複合年均增長率4%，將其評級由「中性」升至「增持」，目標價亦調高36%，由39元升至53元。

個股分析—摩通

## 新世界料積極去槓桿

花旗發表報告指，新世界發展(0017)面對艱難宏觀環境，加上旗下在港住宅物業發展，主要集中在啟德及黃竹坑，在行業看淡本港住宅樓價情況下，料集團銷售放緩，毛利率下降。

### 被花旗降級至沽售

該行認為，新世界較重視內地住宅項目，將拖低估值，而集團負債比率高企，持續錄得負淨現金流，即使出售新創建(0659)權益，惟現金流仍不足面對樓市銷售疲弱，以及償還債

務和利息支出，估計新世界會更進取去槓桿，包括潛在股權集資等。

花旗將新世界評級由「中性」下調至「沽售」，目標價由13.85元降至9.2元。

不過，瑞銀相信新世界出售新創建所得的180億元收益和230億元的手頭自由現金，應足以支付2024財年的到期債券及相關資本支出和費用。

瑞銀將新世界目標價由20.4元降至12.8元，維持「中性」評級。

個股分析—花旗/瑞銀