

# 珀麗灣蝕讓盤快清倉



**新盤減價吸納大量購買力，馬灣珀麗灣本月暫錄得3宗成交，但其中2宗屬蝕讓。地產代理表示，尚幸業主蝕讓盤快將消化完畢，區內二手漸回復正軌。**

中原地產珀麗灣高級資深分區營業經理溫詩雁表示，珀麗灣去年12月錄得12宗買賣成交，2024年開局相對淡靜。該行新近錄得珀麗灣21座高層G室交易，實用面積532平方呎，兩房間隔，去年10月放盤價665萬元，減價30萬元，現以635萬元沽出，實用呎價11,936元。新買家為上車客，心儀單位享海景，加上附帶70萬元裝修，故購入自用。原業主持貨3年半，現轉手賬面蝕107萬元。

中原地產珀麗灣高級資深分區營業經理溫明峯表示，最新促成珀麗灣21座高層A座交易，單位實用面積549平方呎，兩房間隔，業主新近放盤叫價635萬元，見買家誠意落票，故再減47萬元，以588萬元沽出，實用呎價10,710元，較銀行估價低約3%。買家為區內上車客。原業主持貨8年多轉手，賬面微蝕8萬元。

美聯物業馬灣-珀麗灣分行 (3)



馬灣珀麗灣一個兩房戶業主蝕讓107萬離場。資料圖片

高級營業經理凌光盛表示，臨近春節，部分放盤業主有意加快放售流程，擴大減價空間，該行最新促成馬灣珀麗灣租客「租轉買」個案，成交價創屋苑同類單位近年新低價。

成交單位為珀麗灣1期10座低層G室，單位實用面積531平方呎，兩房間隔。據悉，單位早前以450萬元放售，買家為區內租客，有見業主開價合理，遂「轉租為買」，議價30萬元，以420萬元承接，實用呎價7,910元，屬低市價水平。原業主持貨22年轉售，賬面獲利266萬元。

## 租務需求持續暢旺

相對買賣成交，區內租賃市場則較活躍。香港置業葵青珀麗灣分行(2)高級

級聯席董事曾金強表示，珀麗灣的租務市場暫未受農曆年的氣氛影響，租務需求持續暢旺，截至上週日，市場暫錄得27宗租務成交，與上月同期相若。租金由上年初至今已累升約15%，現一房租盤入場約13,000元，兩房租金由14,000元起，實用呎租平均約30元。

香港置業最近促成珀麗灣1期18座中層B室租賃交易，實用面積512平方呎，兩房間隔。曾金強稱，業主以15,800元放租後吸引外區客，外區租客因養寵物，想尋找適合的生活環境，決定入珀麗灣參觀，參觀後認同合乎其要求，雙方經議價後以15,300元承租，實用呎租29.9元。據悉，新租客心儀單位有基本家電，故睇樓後即決定承租。業主享回報約8.8厘。

## 樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 辣招應放寬收租限制

樓價下跌已為政府財務結構帶來問題，這幾年建築成本不斷上升，又遭遇樓價下跌，發展商自然無利可圖、不敢投地了。樓市滯銷不僅是炒家和發展商的問題，亦是普羅大眾和政府的困境。如果趨勢繼續下去，香港樓市除了供應會出現斷層，去到一個臨界點就算政府推出「無地價政策」都未能抵銷到不斷上升的物價。就算加稅或者將稅基擴闊都不是正確的做法，因為不可能覆蓋樓市方面的損失。縱使要防止地產霸權、或者想不再依賴地產也好，都不應該否認地產仍是香港經濟支柱的這個現實。

## 收租防老合理需求

樓市辣招的本意就是逆周期措施，現在市場已確定進入低迷，就應該逐步將有關規限解除、直至市場回復正常為止。當然，很多人都擔心政府太被動導致拖延救市，最終令到樓價繼續拾級而下。另一方面，政府又可能會擔心放寬得太多，若樓價大幅反彈，白費了過去辣招抑制炒風的成果！既然兩邊都有顧慮，筆者建議政府主動表態，「除短炒外，其他限制全面釋放」。這即是正面有力地回應放寬收租多層單位的限制，如果是買來投資用作租回給用家的話，即是說並沒有違反「房住不炒」的政策方針。

市民買樓收租防老是合理的需求，多了人買樓收租其實就會少了人倚賴政府的退休資助！這將是樓市辣招合理化修改的一個方向，香港擁有大量資金，再加上很多收租物業普遍回報率已達到3厘甚至4厘的水平，放寬租務是當下的一個合適決定。

# 恒隆地產遭大行削價

摩根大通發報告指，恒隆地產(0101)2023年下半年內地購物中心租金收入環比跌1%，即使管理層料2024年豪華商場零售額增幅達中單位數，惟投資者仍有所保留，主要是去年上半年基數較高，今年上半年或錄同比下降。

恒隆地產派息可選擇以股代息，能預留現金以減債，但潛在攤薄影響是另一個下行風險；不過，公司股息收益率8.6%，料對股價有支持。

摩通將恒隆地產目標價由10元降至9.5元，維持「中性」評級。

## 租金增長放緩

另外，中信里昂亦將恒隆地產目標價下調27%，由15.9元降至11.6元，以反映該行將其每股資產淨值估值調低4%，並計入更大折讓率。但由於公司股息率吸引，維持予「買入」評級。

該行將恒隆地產2024及2025年盈利預測下調11.1%及15.1%，主要因市場疲軟導致租金增長放緩，以及房地產銷售放緩。



恒隆地產股息率仍吸引。

中信里昂指，恒隆地產董事長陳啟宗突然宣布退休，以股代息計劃或對公司未來帶來疑問，但該行相信公司營運和長期價值投資策略一切如常。

該行認為，內地豪華購物中心仍然是恒隆地產發展重點，可能會繼續放緩。

摩根士丹利予恒隆地產目標價13.5元，評級為「增持」。由於收租經營利潤下降和利息支出上升，2023財年每股盈利按年下降1%，比該行預期低3%。每股派息維持不變。

個股分析-摩通/中信里昂/大摩

# 紫金產品均價提升

紫金礦業(2899)發盈喜，預計2023年度淨利潤211億元人民幣，按年增5.3%。滙豐研究發表報告指，紫金盈喜符合該行預期，主要由於銅及黃金產量增加，分別按年增15%及19%。

## 黃金礦場投產延誤

此外，紫金料今年銅、金、鋰產量分別達111萬噸、73.5噸及2.5萬噸，同比增10%、10%及7.6倍。隨着新礦場投產。該行認為，銅產量增長前景更清晰，惟黃金產量則受部分礦場生產延誤

影響。

但目前鋰價較低，料阻礙擴產計劃，短期鋰礦盈利貢獻較小。

該行預期，紫金今年現金流及盈利增長強勁，主要是產品均價及產量提高，足以滿足資本開支需求。

滙豐重申予其「買入」評級，目標價由15.8元降至15.5元，看好公司多元化投資組合帶來優質增長。考慮到紫金今年產量指引下的黃金產量增長低於預期，將其今明兩年盈利預測分別降2%及6%。

個股分析-滙豐

# 恒大清盤料現金回收率2.8%

中國恒大(3333)債務重組方案欠進展，資不抵債，遭香港高等法院頒令清盤。評級機構標準普爾認為，恒大清盤不會對內地市場復甦，以及全國銷售產生更多的負面影響，但作為一家大型企業，相信清盤任務艱巨，該機構將重新設定對違約中資發行人投機級離岸債券回收率的預期。

標普表示，假設恒大清盤結束，離岸債券持有人每1美元面值將獲幾美仙，但真正收到款項或需待數年。在涉及中資開發商的

境外違約案件，現金回收率平均僅2.8%，同一類型發行人境內違約回收率8.3%。預計在恒大清盤過程，回收率也會出現類似差距。

## 加劇開發商分化

標普指，內地房地產市場正在走出一個加長的「L型」復甦，料恒大清盤不會帶來更多負面因素。然而，購房者將轉向財務狀況良好的開發商購買新樓，這會進一步加劇開發商之間分化。

個股分析-標普