

# 樓價陷低位 買家趕執筍盤



樓價已跌至低位，近期有買家積極趕趁農曆新年前入市筍盤。地產代理表示，元朗區1月錄得約56宗二手成交，當中不乏低價及蝕讓成交。

利嘉閣地產元朗PARK YOHO峻巒分行經理鄧啟林表示，該行新近促成元朗峻巒2A期PARK YOHO GENOVA 15B座高層E室交易，單位實用面積251平方呎，屬開放式間隔，享內園景。新買家原住PARK YOHO，為區內分支家庭，見樓價回落，心儀上述單位保養簇新企理，即與業主洽商議價，最終以295萬元成交，折合實用呎價11,753元。業主於2020年以420萬元買入上述單位，現蝕讓125萬元沽出。

中原地產元朗副區域營業董事蕭頌歲表示，現時市場上平盤選擇多，吸引買家趁低吸納。該行新近促成YOHO TOWN 8座低層D室交易，實用面積422平方呎，兩房間隔，裝修企理，開價515萬元，議價後以498萬元沽出，實用呎價11,801元，減價17萬元或3%。買家為外區上車客，見樓價已跌至吸引水平，近期市況亦回穩向好，又見農曆新年將至，即加快落實入市決定。原業主持貨近12年，轉手賬面賺218萬元。



■元朗峻巒開放式戶業主蝕讓125萬元沽出。資料圖片

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，農曆新年將至，不少業主加大減價力度加快沽貨。元朗區1月錄得56宗二手成交，按月減少約13%，蝕讓個案佔23宗，佔比41%。王勤學並指，新近促成元朗朗屏8號2座中層B室，實用面積246平方呎，開放式間隔，叫價360萬元，議價後以336萬元沽出，實用呎價13,659元，創屋苑入伙以來造價新低。原業主持貨近5年，轉手賬面蝕108萬元。

王勤學續表示，元朗YOHO TOWN上月錄得11宗成交，較12月全月7宗多57%，成交量創11個月新高，但呎價則持續回落，上月平均實呎價12,858元，按月再跌1.4%。另外，YOHO TOWN 8

座中層B室，實用面積461平方呎，兩房間隔，近日叫價573萬元，減價8.7萬元，獲上車客以564.3萬元承接，實用呎價12,241元。原業主買入單位4年跌價117.5萬元。

## 世宙三房創7年半新低

王勤學又稱，世宙剛錄本月首宗成交，單位為1座中層F室，實用面積534平方呎，三房間隔，叫價690萬元，以680萬元沽出，實用呎價12,734元，造價創屋苑同類單位7年半新低。買家為上車客，鍾情屋苑屬鐵路盤，享交通之便，見樓價現水平吸引，故入市自用。原業主持貨4年多，現轉手賬面蝕80萬元。

## 應遏止負資產升勢

金管局日前公布負資產數字，2023年第4季增至25,163宗，按季增加1.26倍，創19年新高。原因是20年來樓價處升勢為主，即使下跌之幅度亦不大。

回顧2023年全年計樓價下跌近7%，但上落波幅達13%；加上樓價已由2021年高位至今累跌平均約22%，跌穿兩成界線，令近年一些較新造的高成數按揭除了九成按揭，亦包括八成按揭用家列入負資產類別。

2023樓市持續處於弱勢，當中包括受息率續升、租平過供、新盤割價等因素影響，雖然第4季市場出現利好因素包括息率見頂在望、政府減辣、擴大人才計劃，但市場信心及經濟動力並未回穩，發展商亦加快以貼近甚至低於二手價促銷新盤，多項因素促使去年第4季樓價仍然受壓下跌。

## 負資產拖欠比率近乎零

負資產是指物業的當前市值跌至低於未償還之按揭餘額，屬於當前樓價對比按揭欠款的計算數字。負資產上升所涉及之風險是否增加還需看業主的供款能力是否變差；現時供樓人士的持續還款能力較以往大大提高，十多年來之按揭拖欠比率均處於接近零水平，目前即使負資產宗數上升，但負資產個案的拖欠比率雖由去年第3季之0.02%微升至0.03%，但仍近乎零之極低水平，比整體住宅按揭拖欠比率0.08%更低，失業率亦維持2.9%甚低水平，實質信貸風險及市場風險仍甚低，但也要防負資產升勢持續。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

## 網易季績料表現強

瑞銀發表報告指，維持對網易(9999)2023年第4季業績正面看法，基於上季收入有機會高於預期，加上推出具競爭力遊戲。該行預測網易上季經調整淨利潤90億元(人民幣，下同)，較市場預期高18%。

報告表示，網易將於3月推出新遊戲，料可帶動估值重評，維持其「買入」評級，美股目標價137美元。

### 預測上季收入11億人幣

瑞銀指出，網易旗下手遊《逆水寒》、《巔峰極速》及《全明星街球》收益良好，預期去年第4季手遊業務按季收入達11億元。

該行表示，網易主要旗艦遊戲如《夢幻西遊》等上季流水穩定，相信《逆水寒》等經典遊戲增量收入貢獻應支持季績勝預期。

此外，瑞銀認為，即使騰訊(0700)去年12月推出《元夢之星》，令網易《元夢之星》每周活躍



■網易旗下遊戲面對競爭仍表現穩定。

用戶及花費時間均下降，惟《蛋仔派對》仍可維持參與度，估計《蛋仔派對》去年12月流水穩定於4億元左右，意味《元夢之星》帶來的影響有限。

另外，高盛認為，網易股價在2024年初至今跑贏中概互聯網指數，相信是因市場對於網遊監管憂慮緩和，以及旗下遊戲《蛋仔派對》面對競爭下仍表現穩定。料今年收入錄雙位數增長，主要受新遊戲產品推動，而渠道優化亦將推升利潤率。

該行估計，網易去年第4季純利81億元，將其H股目標價由206港元上調至210港元，評級「買入」。

個股分析—瑞銀/高盛

## 港鐵遭削價近兩成

星展發表報告指，港鐵公司(0066)業務在疫後復甦步入正軌，自去年初香港與內地全面通關後，集團核心業務如交通、站內商舖及商場營運，均按進度改善，料將支持持續業務收益，但在本港住宅市場疲弱下，加上未有項目透過招標推出，而新路線仍在建設，料負債比率將會上升。

### 現價較NAV折讓41%

該行表示，港鐵核心業務在疫後已見改

善，相信有助支持港鐵股價表現，不過，住宅樓價對集團未來盈利前景及股價有決定性影響。

星展指出，在過去6個月沽壓下，港鐵現價較每股資產淨值(NAV)折讓41%，對比歷史水平，估值仍屬吸引，惟將目標價下調19.6%，由45元降至36.2元，評級「買入」。

另外，花旗早前將港鐵評級由「買入」降至「沽售」，目標價由47元下調至26.5元，以反映該行料今年本港樓價跌一成。

個股分析—星展/花旗

## 摩通料啟德區樓盤銷售慢

摩根大通發報告指，雖然發展商減價推盤，並提高代理佣金，但由於啟德區供應量大(約有1萬伙待售)，加上目前市場情緒疲軟，令售出租率相對較低。

### 憧憬減物業印花稅

該行認為，2024年首兩個月，該區銷售情況大幅改善機會不大，主要因傳統上春節前後是淡季，置業者正待政府進一步下調物業印花稅，並觀望財政預算案公布，預期該區銷售仍面對挑

戰。總體而言，摩通表示，啟德地區銷售相當緩慢，估計發展商可能以更多折扣招徠。

報告表示，啟德區有別於其他地區(如新界西)的大眾市場項目，一般而言，若新界地區樓盤減價推出，通常會引發強勁的銷售。

摩通指出，各大發展商均進駐啟德區，而中國海外(0688)及華潤置地(1109)雖也涉足啟德跑道，但其資產負債表相對穩健，即使銷售緩慢，相信不會影響其財務健康狀況。

行業分析—摩通