

# 業主投降 大圍沙田齊反底



臨近農曆新年，不少用家積極尋覓低價筍盤，大圍及沙田區1月共錄約72宗成交，按月增加約16%。地產代理表示，個別業主願面對現實投降，劈價走貨下，用家趁低吸納，成交反底回升。

中原地產沙田置富第一城分行副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城剛錄本月首宗成交，屋苑最新錄14座高層A室，單位實用面積819平方呎，三房連套房及工人房間隔，坐向西北，享城門河景，去年7月開價1,280萬元，其後減至1,100萬元，日前議價後以990萬元易手，實用呎價12,088元，累減290萬元。新買家為用家，原業主持貨5年，現轉手賬面蝕讓230萬元。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行早前錄得沙田第一城41座低層G室交易，實用面積304平方呎，兩房間隔，望園景，單位放盤2個月，開價430萬元，累減68萬元，減幅15.8%，以362萬元成交，實用呎價11,908元。

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，新近促成沙田新城市廣場1座高層A室交易，單位實用面積



大圍金獅花園兩房戶，在業主累減約82萬後成功沽出。資料圖片

876平方呎，三房套間隔，去年7月開價1,700萬元，日前議價後以1,467.8萬元易手，實用呎價16,756元，累減232.2萬元。新買家為用家，見業主提供合理議價空間，即把握機會入市。

黎宗文續表示，沙田好運中心最新錄得桂林閣(D2座)中層E室交易，單位實用面積348平方呎，兩房間隔，去年12月開價456萬元，日前議價後以415萬元易手，實用呎價11,925元，累減41萬元。新買家為上車客，見單位間隔合用，即把握機會入市。另外，大圍區1月錄27宗成交，較12月錄20宗增加35%。黎宗文表示，該行最新錄得金獅花園1期C座中層01室，單位實用面積

363平方呎，兩房間隔，去年7月開價450萬元，日前議價後以368萬元易手，呎價10,138元，累減82萬元。新買家為上車客，見屋苑少有放盤，即把握機會入市。

## 帝堡城三房劈價兩成沽

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近錄得沙田帝堡城交易，單位為1座高層B室，實用面積836平方呎，三房套連工人房間隔，單位原叫價1,230萬元，放盤3個月，減272萬元，減幅22.1%，獲買家以958萬元承接，實用呎價11,459元。原業主持貨10年至今沽售，賬面仍獲利98萬元。

## 樓價跌救市想法危險



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

樓市正在十字街頭，是否需要完全撤銷「樓市辣招」？又是否「撒辣」就可以解決樓市問題？

筆者認為重整樓市必須要弄清楚一些概念，否則會枉費時間、團團轉走不到正確方向。而第一個要弄清楚的就是樓市的成本概念，建屋是一個工業產品，絕對是要服從建築成本的，如果樓價是低於建築成本的話，即是等於建屋鏈有機會停頓。

然而，現在的官員和政客都有錯誤的觀念，就是「樓價下跌對解決房屋問題是有幫助的」。這是一個危險的想法，因為樓價下跌損失最大的其實是政府，尤其是樓價低過建築成本的時候，停止賣地令房屋鏈出現斷裂，賣地收入亦會大幅減少。

## 重推置業資助貸款

近年來香港建屋成本的增速仍維持每年5%至7%。即是說，香港的樓價如果追不上建屋的通脹就會出現問題，但我們卻反其道而行想樓價下跌。筆者認為房屋政策應該是追求成交暢順之下人人都買到樓，如果樓市在此情況下漲價，財富自然會分配得好。在人人受惠的情形下，樓價上升就可以好好發揮套戥高通脹的功能，所以筆者認為當局是有必要在這時重新推出「置業資助貸款計劃」。

另外，「年輕人買不起樓」的情況當然要重視，但不應該模糊概念。對於無決心儲錢買樓的人，就算樓價90萬元都會嫌貴的。我們以人均入息中位數計算，兩個年輕人可以合力儲蓄3年就儲到首期，同時過到壓力測試。現在屯門及天水圍有很多二手住宅樓價已經滿足到上車需求。

## 永利金沙風險回報佳

花旗發表研究報告指，據業界數據，澳門2月首4日博彩收入總額料達25億元(澳門元，下同)，即每日平均收入6.25億元，與1月份最後十日的平均每日6.34億澳門元比較基本持平。

該行保守維持2月賭收達195億元的預測，回復至2019年同期約77%水平，料本月餘下時間日均賭收為6.8億元。

花旗表示，農曆新年臨近，估計由周一(5日)至周日(11日)，澳門日均賭收放緩至5.34億元，而2月12日至17日期間則回升至日均9億元。

### 利息趨降節省成本

另外，滙豐研究將2023至2025年澳門博彩收入預測上調2%至4%，並將中場賭收預測上調2%至6%；當中，中場博彩收入將超越疫情前水平，較2019年增長14%，貴賓廳及老虎機分別恢復至23%及94%。

該行指，除了今年實現盈利的澳



分析料澳門2月賭收195億澳門元。路透社

博(0880)及新濠博亞娛樂，其餘濠賭股現價水平為今明兩年預測市盈率的13.2倍及10.8倍，並認為市場低估息口下降帶來的利息成本節省，以及潛在上升空間。

滙豐表示，永利澳門(1128)及金沙中國(1928)風險回報佳，維持「買入」評級，並將永利目標價由8.5元(港元，下同)，升至8.9元，維持予金沙目標價33元。

此外，該行予美高梅中國(2282)及銀娛(0027)「買入」評級，目標價分別上調至14.5元，及下調至52.5元。

行業分析—花旗/滙豐

## 中國鐵塔有望提升估值

國資委計劃進一步研究將市值管理納入中央企業負責人業績考核，引導央企加大現金分紅力度。富瑞認為，若將市值作為央企高級管理層關鍵業績指標，將進一步激勵管理層使用資本管理工具，如派息和股票回購提升估值，刺激近日內地電訊相關股份造好。

報告表示，雖然中國鐵塔(0788)不是國企，但其主要股東為內地三大電訊商，意味中國鐵塔或遵循國資委倡議，把重點放在資本管理上，以此提升其估值。該行將中國鐵

塔目標價由1.04元升至1.09元，評級「買入」。

### 偏好中通服

富瑞對內地電訊股偏好，除了三大電訊商，依次為中通服(0552)、中國鐵塔、中興通訊(0763)及亞信科技(1675)。

該行認為，中國鐵塔是電訊公司具有吸引力的替代選擇，但更偏好中通服，因考慮到估值、更大的提高股息率空間，以及改善毛利潛力。

行業分析—富瑞

## 安踏目標價被降至86.8元

招商證券表示，安踏(2020)旗下Amer Sports在美上市，其持股由56%降至44%，將安踏2024及2025財年每股盈利預測下調0.4%，以反映持股被攤薄，而預測不包括潛在非經常性收益。該行指，以安踏歷史平均市盈率19.6倍(之前為25.1倍)，作為未來12個月每股盈利(不包括Amer Sports)目標市盈率，加上安踏在Amer Sports持有股份市值，將其目標價由100.9元降至86.8元。

招商證券稱，現時安踏已消化Amer Sports上市的催化劑，而較低目標市盈率，反映當前消費市場不確定。

### 維持增持評級

該行認為，Amer Sports股票成為安踏催化劑機會不大，惟在分化的市場，安踏仍比李寧(2331)更能抓住消費者需求，維持「增持」評級。

個股分析—招商證券