

業主劈價離場 投資客湧入



近日入市氣氛有改善，多區樓價已大幅回落，吸引買家趁低吸納。地產代理表示，當中更見有投資客紛紛趁業主劈價湧入市場，買入單位收租。

中原地產大埔逸瓏灣第二分行經理吳華彩表示，分行最新錄得大埔中心16座中層F室交易，單位實用面積407平方呎，兩房間隔，開價480萬元，議價後以423萬元易手，實用呎價10,393元。新買家為投資客，見單位價錢合理，業主提供合理議價空間，於是決定入市投資收租。原業主持貨17年，是次轉手賬面獲利253萬元。

利嘉閣地產大埔白石角-嘉熙分行首席聯席董事葉鎮江表示，該行新近促成大埔白石角天賦海灣6座高層B室的二手成交個案，單位實用面積1,706平方呎，屬4房雙套連工人套間隔，望海景。新買家為區內投資者，尋找區內大單位作長線投資用途，睇樓後有感單位間隔四正實用，即與業主洽商議價，最終以2,000萬元成交，折合實用呎價11,723元。原業主於2021年底以3,250萬元買入單位。

中原地產九龍豪宅高級區域營業董事王婉婷表示，分行最新促成一宗何文



大埔白石角豪宅天賦海灣四房戶慘蝕1,250萬沽出。

田皓收交易，單位為3座低層A室，實用面積865平方呎，三房套間隔，最新以1,585萬元易手，折合實用呎價18,324元。新買家原想租住區內物業，其後有感本港樓市見底，加上上址景觀開揚，決定轉租為買，入市上址作投資或自住。據了解，原業主持貨逾5年，現轉手賬面需蝕讓962萬元離場。

美聯物業大埔市中心分行首席聯席區域經理梁葦垣表示，大埔往來中港兩地便利，有內地父母客為讓子女他日來港讀書有安居之所，遂於區內購入物業，該行最新促成大埔廣場1座低層F室交易，單位實用面積377平方呎，兩房間隔，據悉，單位先前以345萬元放售，上述買家夫婦眼見屋苑位處市中

心，且單位呎價低水，遂不惜支付辣稅，議價後以310萬元承接，實用呎價8,223元。原業主持貨26年，轉手賬面獲利152萬元。

投資客掃碧瑤灣四房戶

美聯物業董事李頌賢表示，該行剛促成碧瑤灣30座中層戶，實用面積約為2,119平方呎，四房間隔，擁有海景，以3,450萬元易手，實用呎價16,281元。據悉，是次交易買家為喜來登旺舖主席女兒任靄婷，由於鍾情單位樓價合理，即使她已移居海外，但仍斥資購入單位作長線投資。原業主是次轉手賬面獲利2,670萬元，物業大幅升值3.4倍。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

香港銀行非常大方

有最近被銀行call loan call到暈的老友話，唔明白他與銀行做了幾十年生意，從未有過呆壞賬，但銀行以估價下降為由向他追差額，搞了一大輪卒之搞掂之後，銀行又話會降低借貸比率，在現行貸款金額打個八折，又繼續向他追差額，不過好好彩，他搵到一間非香港銀行做按揭，利息只是貴些少，但可以用足金管局要求借錢，轉按之後，不但不用補差額，甚至可以借多啲。老友話唔明白，點解非香港銀行可以借，自己銀行反而唔借。

老友在城市長大，從未見過流浪貓，唔知道動物界弱肉強食的道理，一隻流浪貓生了幾隻貓仔之後，知道咁多貓仔跟住佢一定會餓死，於是揀最健康的兩三隻送給人類，貓媽知道如果不是送最健康的，人類不會接受，剩番兩三隻質素差的就跟住佢，很多時都過唔到冬天，香港銀行也是一樣，向按揭借貸比率不足五成的客戶call loan call到暈，即是將最優質客戶送畀其他銀行，只有一些高成數按揭，甚至負資產的客戶仍然留在銀行，同樣地很多時都過唔到冬天，估計今年銀行呆壞賬會大幅增加。

不得不作出犧牲

老友話香港銀行真係非常大方，但唔明白點解要咁樣做，我就認為銀行要維持香港作為金融中心地位，不得不作出犧牲，全世界不知幾多國家的銀行在香港開設分行，如果沒有足夠生意，他們一定會離開，而香港銀行將優質客戶送給他們，那些銀行搵到食自然唔會走，令香港作為世界金融中心有極大幫助。

港交所遭大行削價

摩根大通發表報告，將港交所(0388)2023至2025財年每股盈利預測，分別下調1%、3%及3%，以應對下調今明兩年現金股票交易量的預測，惟該行上調衍生產品交易量預測，故可抵消部分影響。

該行將港股2023至2025財年證券日均總成交額(ADT)預測，分別為2,260億、2,580億及3,070億元；對其每股盈利預測分別較市場預期高出2%、11%及10%。

摩通將港交所目標價由370元下調至335元，維持「增持」評級。

料核心收入下跌

另外，摩根士丹利指，由於預期港交所核心收入及投資收入下跌，令去年第4季收入和純利面對一定壓力，料淨利潤同比減少13%。

大摩稱，考慮港股日均成交額趨降，以及預期美聯儲今年啟動減息等因素，將港交所目標價由240元降至225元。



市場料港股成交持續疲弱。 中通社

大華繼顯亦認為，市場投資情緒疲軟，港股1月整體日均成交額約967億元，按月跌1.9%，按年跌30.9%。雖然日均成交額按月小幅下跌，但由於針對市場低迷的避險活動增加，衍生商品交易依然活躍，日均成交量按月增長12.4%。

展望未來，短期日均成交額轉向上行機會低，故下調今明兩年港股日均成交估算，同時將港交所今明兩年每股盈利預測下調1.6%及0.5%，維持予「持有」評級，目標價由300元降至260元。

個股分析—摩通/大摩/大華繼顯

小米手機業務表現強

小米集團(1810)3月下旬發布2023年全年業績。招銀國際預期，集團季度營收同比增10%，按季增3%，經調整淨利按年增180%至40.96億元人民幣，主要受手機業務強勁表現及網絡業務營收增長驅動。

料上季毛利率下降

該行指，由於小米14數位旗艦新機型銷售及雙十一購物節促銷活動表現亮眼，市場普遍預期集團上季業績表現良好，並關注管

理層對於2024年業務指引、汽車新業務規劃，以及汽車業務對公司財務方面的影響。

招銀國際下調小米2023至2025年度每股盈利預測1%至6%，以反映預期上季毛利率下降，以及新能源車業務支出。

該行予其目標價由20.25元，調低至19.54元，以應對2024年度預測市盈率24倍。維持「買入」評級。後續股價催化劑主要是新能源車及全球手機出貨有望提升。

個股分析—招銀國際

澳門賭收回復至疫前逾七成

麥格理發表報告指，根據第3方數據預測，2月5日至18日澳門日均賭收7.14億澳門元，較2月首4日的6.25億澳門元高出14%，主要受惠春節期間強勁的旅客量。

首選銀娛金沙

濠賭股中，該行首選銀娛(0027)及金沙中國(1928)，兩間公司均有強大的房地產儲備和酒店客房庫存豐富，同予「跑贏大市」評級。目標價分別為62元及34.8元。

報告表示，假設2月餘下日子受春節後因素影響，日均賭收5.5億至6億澳門元，較2月5日至18日減少16%至23%，2月總賭收料回復至2019年水平的73%至75%。

該行提及，今年春節黃金周日均內地旅客人數恢復至疫情前水平的101%，每日總入境旅客人數高達約17萬人次，較澳門旅遊局預期的12萬人次高出41%，且較去年國慶黃金周時高出47%。

個股分析—麥格理