

納米樓頻蝕讓 身價暴跌



過往以銀碼細、入場費低，盛行一時的納米樓，在面對樓市大調整下，身價首當其衝暴跌，蝕讓個案驟增。地產代理表示，不少過去熱賣的納米半新樓，近期劈價成交，較高峰期售價大跌。

入伙2年多的長沙灣半新納米樓家壹，地產代理消息指，一個高層F室，實用面積220平方呎，開放式間隔，成交價388萬元，呎價17,636元。原業主持貨5年，現轉售賬面虧損125.5萬元。

另一個樓齡相若的將軍澳半新納米樓海茵莊園近期亦錄得首宗二手成交，惟屬業主蝕本賣樓，入市約3年賬面大幅貶值近四成離場。中原地產指，海茵莊園2座中層D5室，實用面積283平方呎，一房間隔。原於去年11月放盤，叫價480萬元，其後連番下調叫價，至上月中降價至425萬元，現最終以410萬元易手，放盤至今累減70萬元，實用呎價14,488元。原業主持貨3年，現轉售賬面大幅虧損257.2萬元，物業期內貶值39%。

中原地產馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻靈亦表示，馬鞍山蒼晴1座低層A01室，實用面積237平方呎，開



■海茵莊園約33平方呎一房納米戶，業主減價70萬元沽出。
資料圖片

放式間隔。原開價350萬元，議價後以290萬元易手，累減60萬元或17%，呎價12,236元。新買家為用家，購入單位自住。原業主持貨8年，現轉售賬面損失44.3萬元。

二手納米樓跌勢驚人，中原地產副區域營業經理王勤學表示，入市氣氛改善，但樓價未見底，尚悅·嶺2座高層F室一房戶，實用面積270方呎，早前業主開價328萬元，減至318萬元沽出，創屋苑一房單位入伙後造價新低，實用呎價11,778元。原業主持貨近5年，賬面蝕149.8萬元或32%。

一手成交紀錄冊顯示，已屆現樓的九龍城瓏碧22樓C室，實用面積281平方呎，一房間隔。原於本月6日以526.8

萬元成交，實用呎價18,747元；最新顯示買家簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，意味已撻訂離場，料遭沒收5%訂金，涉及金額26.34萬元。

城·點開放式戶320萬沽

中原地產屯門龍門第三分行B組分行經理連殷彤表示，買家憧憬減息，普遍加快入市。分行促成屯門城·點低層B室交易，實用面積222平方呎，開放式間隔，開價430萬元，業主累減110萬元或26%，日前以320萬元沽出，實用呎價14,414元。買家為年輕情侶，準備結婚，見減息在即，決定買樓自用，見上址樓價合預算，加上樓齡新，位置方便，迅速拍板入市。



負擔比率不符現實

有媒體報道稱房屋局局長何永賢在一個研討會上鼓勵年輕人置業，「朝着置業階梯的更高位置規劃人生」。但也有觀點認為小市民仍難負擔現時樓價水平，筆者聽到之後是有疑惑的，因為屯門碼頭區有不少兩房單位的價格是300萬頭，而天水圍區嘉湖山莊兩房單位只是300多萬元，三房單位則400多萬元，盤量亦不少，這些單位都是低過人均入息中位數兩位年輕人的收入能力。

究竟是什麼數據證明小市民買不到樓呢？關於另一官方數據，香港居民置業負擔比率是72%，顯示整體樓價仍然處於難以負擔的水平。筆者想回應該負擔比率是怎樣計算出來？首先有關數字是以484平方呎單位為目標，而不是300至400平方呎較小的兩房單位，其次假設按揭成數為70%而不是90%，再者假設按揭年期是20年而不是30年，相對住戶收入自然得出的負擔比較高。但其實這個數字是不合乎年輕人上車置業的實況，因此我強烈建議政府檢討「置業負擔」計算方式，這一標準不能夠反映當下特殊的市場！

確保人人有置業機會

筆者認為，如果政府在這時重啟置業資助貸款計劃，以確保人人都有置業機會，香港房屋問題就可得到解決！很多人說年輕人置業是要買新樓或者市區，我想強調，上車人士應該要找上車區域或是上車的樓市板塊，很多長輩想滿足年輕人買非上車板塊，其實是誤導了年輕人！我們是有責任教懂他們做人要腳踏實地！

樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

海底撈翻枱率提升

海底撈(6862)發盈喜，預期2023年全年持續經營業務收入將不低於414億元(人民幣，下同)，按年增33.3%。經營淨利潤最少44億元，增1.68倍，主要由於海底撈餐廳翻枱率提升及營運效率改善所致。

至於與2019年疫前相比，海底撈稱，預期持續經營業務收入增長不低於65.9%，淨利潤亦增加至少71.8%。

去年利潤強勁增長

野村發表研究報告指，海底撈營運改善，2023年利潤強勁增長。集團2023財年盈利預告符合該行預測。根據該行計算，持續經營業務淨利率可能達到10.6%，超越疫情前水平。

野村表示，由於農曆新年期間，海底撈翻枱率恢復，增強該行對其業務前景的信心。預期集團2024年市盈率20倍不變，維持予目標價20.5元，以及「買入」評級。

另外，摩根士丹利亦認同海底撈翻枱率改善，令集團盈利預測有上調



■海底撈去年多賺近1.7倍。

空間，該行估計，海底撈今年上半年純利按年增長約17%，維持予「增持」評級。

高盛則指出，按海底撈盈喜估算，下半年撇除外匯影響的盈利將不少於23億元人民幣，符預期。

此外，該行按追蹤的數據分析，估計海底撈下半年翻枱率改善至每日逾4次，但整體消費額下降，大除夕至年初八翻枱率進一步升至每日5次或以上，不過，仍不及過往節日高峰，維持「沽售」評級，目標價13.84元。

大行精選—野村/大摩/高盛

金界目標價被降四成

摩根士丹利發報告指，金界控股(3918)2023年第4季度業績未達市場預期，料市場將看淡其業務表現。

報告表示，市場預計2024年金界年化增長37%，相比去年第4季運作率為37%。而大摩對其2024年EBITDA的預期比市場低23%，認為該公司增長前景仍不明朗，2023年第4季，來自內地的遊客量、度假旅客量和金邊機場入境人數仍停滯，甚至下降。

大摩指出，預計金界2024年第1季盈利

復甦緩慢，EBITDA按季增7%，相等於2019年同期69%。管理層需要就如何加速增長制訂具體計劃，以令市場對該股回復正面。

下調EBITDA預測

該行將金界目標收益率提高至16%，但將集團2024年EBITDA預測下調37%。

大摩下調金界目標價40.9%，由5.5元至3.25元。評級由「增持」降至「與大市同步」。

大行精選—大摩

途虎輕資產高壁壘模式難複製

中信證券表示，該行首次覆蓋途虎養車(9690)。集團為汽車電商龍頭，有望受益於車齡老化和追求性價比消費趨勢，料門店擴張過程繼續增長。此外，加盟模式帶來輕資產、高穩定性優勢，形成高壁壘，複製途虎並非易事。

銷售結構改善

該行指，考慮到途虎門店拓展增加營收，銷售結構改善增加利潤，費用可控等因

素，盈利釋放具有高確定性。

此外，預計新一線城市、二線城市會成為途虎網點加密的核心。即使加盟店回收期略長，但業務穩定性強，利潤可觀，2023年加盟店平均利潤相比2022年有增長。

中信證券預計，途虎2024至2025年分別實現收入156.9億及181.4億元人民幣，同比升16.7%和15.6%；淨利潤分別為7.6億及14.21億元人民幣，增184%和86.9%。該行首予途虎「買入」評級。 個股分析—中信證券