

新界北低水 投資換樓客追捧



近日樓市氣氛向好，部分投資者或換樓客鍾情新界北屋苑，紛紛趁低吸納。地產代理表示，上水和粉嶺區本月至今暫錄25宗成交，成為買家們追捧對象。

中原地產粉嶺碧湖花園分行經理蔡天賜表示，樓市撤辣，粉嶺上水區本月至今交投暢旺，其中牽晴間佔約6宗成交，屋苑最新錄1座中層B室，實用面積441平方呎，兩房間隔，業主放盤時開價518萬元，最終以506.8萬元易手，實用呎價11,492元。新買家見單位價錢吸引，怕遲買會貴，即決定入市單位作換樓自住。原業主持貨25年，是次沽出單位獲利331.3萬元。

蔡天賜指出，分行另錄得牽晴間12座中層H室交易，實用面積386平方呎，兩房間隔，業主放盤時開價470萬元，最終以440萬元易手，實用呎價11,399元，累減30萬元。新買家為區內投資者，見北區物業屬低水，具一定潛力，屋苑配套完善，即決定入市單位作長線收租之用，單位市值租金12,500元，買家料可享3.4厘租金回報。

中原地產粉嶺中心分行經理蔡堅濤表示，樓市撤辣後，大市氣氛立即反彈，粉嶺景盛苑剛錄A座高層03室，實



粉嶺牽晴間兩房戶獲投資者趁低吸納。資料圖片

用面積598平方呎，三房間隔，開價428萬元，日前反價2萬元以居二市場價430萬元獲承接，實用呎價7,191元。新買家為居二市場換樓客，見單位價錢合理，少有放盤，即購入單位自用。

中原地產上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，上水蔚翠花園剛錄本月首宗成交，分行最新促成4座高層A室交易，單位實用面積716平方呎，三房間隔，業主放盤時開價730萬元，最終以585萬元易手，實用平均呎價8,170元，累減145萬元。新買家為同區換樓客。

利嘉閣地產粉嶺名都分行聯席董事郭敏輝表示，該行新近促成粉嶺御庭軒6座中層D室交易，單位實用面積420平

方呎，兩房間隔。新買家為外區換樓客，見單位間隔四正，內附裝修，即與業主洽商議價。業主原開價500萬元，最終以462萬元成交，折合實用呎價11,000元。

花都廣場三房低水獲承接

中原地產粉嶺碧湖花園分行經理蔡天賜表示，花都廣場本月暫錄2宗成交，分行最新促成6座中層B室交易，單位實用面積526平方呎，三房間隔，業主放盤時開價560萬元，最終以550萬元易手，實用呎價10,456元，累減10萬元。新買家為外區換樓客，見北區物業屬低水，具一定升值潛力，即決定入市自住。

樓市發展面面觀



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

財政預算案宣布樓市撤辣，究竟市場首48小時的反應如何，筆者根據市場的初步反應作出以下分享和評估：(1)二手放盤量必然大增！筆者認為今次撤辣做得徹底，所以長遠增加的購買力很大機會多過增加的放盤！撤辣應不會引起樓價下跌，是明顯製造樓價重新上升的起動機會！(2)已開始有一些業主出現「反價」，這是正常現象，因為大家對前景都清楚和樂觀了！

(3)仍然不乏減價的業主，因為疫情和市場顛覆令到很多人消耗實力，甚至成為驚弓之鳥！(4)相信住宅會有一年內的短炒情況出現，尤其是300萬元內只是100元釐印費的板塊！然而，短炒活動會重啟，但不會回到過往猖獗的水平！

(5)多了人買樓收租！配合收租回報率不少已去到3.7%至4%的水平！加上外來人口來港定居的數量增加，多了人買樓收租會令租盤增加對市場有利！(6)隨着3,000萬元內住宅物業的按揭成數提升，無疑釋放了中產的購買力出來，有關板塊的成交及價格都會上升！甚至非住宅物業的按揭成數上限提升至七成，對創業或者來港創業的人，其實是減輕了很多成本負擔！

撤辣令市場暢順運作

(7)撤銷「樓市辣招」令市場暢順運作，多個板塊已形成了相互呼應的結構：公屋富戶的嚴格執行和新一期白居二推出，草根上車板塊將會和3,000萬元或以下住宅及已經起動的豪宅單位三翼齊飛！

萬科短期風險可控

市場關注內房萬科企業(2202)能否如期償付下周一(11日)到期的美元債，公司已明確表示，所有資金已到位，償債工作在有序鋪排。

大和發表報告指，萬科短期風險可控，但長期仍需關注銷售表現，維持予其「跑贏大市」評級，目標價則由7.4元下調至6.15元。

手頭現金提供足夠緩衝

報告表示，市場早前傳出萬科債務融資延期談判被拒，故擔心集團流動性問題，惟保險方新華資產管理(NCAMC)針對市場猜測發表聲明，強調與萬科保持正常業務合作，反駁內地媒體一些猜測。

大和指，不排除事件引發投資者對萬科財務穩健性存在疑問，或對其合約銷售和再融資造成負面影響，但萬科2024年雖有175億元人民幣公共債務到期，惟截至2023年第3季度，現金餘額達1,040億元人民幣，應能提供足夠緩衝。



市場關注萬科銷售表現。 彭博社

此外，萬科主要股東深圳地鐵和深圳國資委去年11月曾承諾在「極端情況」下提供支持。

大和稱，萬科長期財務狀況很大程度依賴能否穩定合約銷售，由於預售資金監管規則仍然嚴格，對公司現金流造成壓力。

另一方面，萬科建議分拆3個倉儲物流園項目，以基礎設施房地產投資信託基金(REIT)在深交所上市。摩根士丹利估計，3個物流資產定向集資近12億元人民幣，預期交易可讓萬科套現約7.5億元人民幣，帶來稅後盈利約1.5億元人民幣。 個股分析—大和/大摩

置富租金收入受壓

滙豐環球研究發表報告指，置富產業信託(0778)2023年業績表現疲弱，投資物業組合中，地產代理及幼兒園等行業租賃情況較差，拖累整體業績，導致去年全年租金調整為負數。下半年利息支出同比上升39%至1.99億元，並預計將進一步增加。

考慮到2024年負租金回報風險及利息支出上升，該行料置富今年每單位分派同比減少13.1%至0.351元。

置富約36%資產組合今年續租或租約到

期。若旗下+WOO嘉湖在第2季資產增值措施工程完成後租金表現，不足以抵消弱勢項目，或對租金收入帶來下行風險。

財務成本高

滙豐將置富目標價由6元降至4.8元，2024至2025年每單位分派預測下調13.6%至15.2%，以反映對租金續租調整率、淨物業收入利潤率較低，以及財務成本較高等預測，但維持其「持有」評級。 個股分析—滙豐

交銀獲摩通升價至5.4元

摩根大通發表報告稱，內地2月下調5年期貸款市場報價利率(LPR)，基於交通銀行(3328)淨息差下降，輕微調整對其費用收入和撥備預測，同時將其2023年至2025年盈利預測，分別下調0.4%、0.3%和0.8%。

摩通預期，交行資金成本由12.9%降至12.4%。在當前市場條件下，交行估值合理，將其目標價由5.2元升至5.4元，維持「中性」評級。

該行又指，交行不良貸款覆蓋率在國有

銀行中最低，釋放撥備支持盈利和股息增長空間有限。

或面臨資本壓力

不過，交行在去年金融穩定委員會評估中得分128分，僅低於成為全球系統重要銀行(G-SIB)所需最低分數2分。交行今年被納入G-SIB名單可能性相對較高，意味其最低普通股權一級資本比率要由8.25%提高到8.5%，或面臨資本壓力。 個股分析—摩通