

# 樓市再起動 地產股可吼

實施多年的「辣招」全面撤銷，置業人士無需再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅，金管局亦調高物業按揭成數上限及暫停壓力測試，樓市隨即起動，發展商加快推盤步伐。近期推出的新盤「丁財兩旺」。分析指出，市場關注本港地產企業增長前景及投資回報，當中，財政狀況健康的地產股可跟進，惟對負債高的公司有戒心。

**富**瑞證券研究部亞太金融地產研究資深副總裁黃梓皓認為，撤辣措施雖優於市場預期，但不會刺激樓市大幅反彈，主要是現水平利率仍高企，對投資者帶來負息差影響，料今年樓價維持不變，甚至出現單位數跌幅。

在一眾本地發展商，富瑞較為看好恒基地產(0012)及信和置業(0083)。當中，恒地旗下樓盤種類多元化，可滿足市場不同需求，可抓住市場復甦機會。至於信置在面對下行周期，仍能增加淨現金，而股息率近7%，可看高一線。

## 信置彈藥充足穩派息

中微證券研究部執行董事黃偉豪亦稱，信置整體基本因素不俗，淨現金達433億元，財政穩健，可受惠高息環境，亦具備足夠「彈藥」可供發展，以及繼續維持穩定派息。

黃偉豪指，信置預測市盈率僅13倍，預期股息率6.8厘，現水平估值吸引，不妨分注吸納，作中長期持有。

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，發展商積極推出新盤，市場反應亦佳，惟部分地產股近1個月以來炒作撤辣預期已升水不少，不過，整體財政狀況健康，仍然可吼，其中，長實(1113)財政狀況最好，可考慮現價買入，其他則可待股價回落至20天線才伺機跟進。

另一方面，投行瑞銀表示，無疑撤辣對本地地產股股價和實質樓市帶來一次性刺激，但市場正面情緒可能不會持久，預料本港樓價2024年全年仍錄5%至10%跌幅。

瑞銀解釋，發展商庫存仍處於高水平，預測今年可供出售一手樓單位數量將達5.1萬伙，估計需時超過3年消化。在信貸環境收緊情況下，部分高槓桿的地產商推盤可能繼續以低價招徠，先求量，再求價，以加速現金回籠。

此外，租金回報率和按揭成本之間的差距影響投資需求。倘住宅租金企硬或向上，疊加按揭利率回落，投資情緒有望在下半年進一步改善。

## 恒地農地多利發展

瑞銀指，參考2019年貸款成數上限放寬及2023年10月施政報告「減辣」，撤辣可能只刺激市場交投4周至16周。

至於選股方面，瑞銀亦看好恒地及信置，相信恒地可受惠北都區發展，並將手上農地儲備轉換。同時相信九龍倉置業(1997)及希慎(0014)這些經營零售租賃的地產商亦會受惠於內地旅遊政策放寬。

另外，摩根士丹利看好股份最多，包括新地(0016)、信置、長實、嘉里建設(0683)及九置。

大摩將九置目標價由29元升至32元，較資產淨值的折讓率由55%收窄至50%，以反映2024年起不斷增長的每股盈利和每股派息。評級「增持」。

滙豐證券相信，撤辣有利激活成交及穩定樓市，意味可改善發展商盈利前景，並減低銀行貸款壓力，因房地產行業佔銀行去年上半年本港貸款約34%至55%。該行看好信置及長實，評級均為「買入」。

## 部分香港地產相關股份表現

股份	收市價	市盈率	息率
恒地(0012)	22.20元	11.63倍	8.11%
長實(1113)	36.35元	6.08倍	6.27%
新地(0016)	78.15元	9.47倍	5.95%
信置(0083)	8.30元	11.26倍	6.99%
嘉里(0683)	13.10元	6.91倍	10.31%
希慎(0014)	12.02元	-	8.99%
領展(0823)	36.70元	5.18倍	6.78%
新世界(0017)	8.93元	23.02倍	23.40%
恒隆地產(0101)	8.31元	9.42倍	9.39%
太古地產(1972)	15.66元	11.48倍	6.45%
九倉置業(1997)	26.75元	17.04倍	4.79%

註：以3月8日收市價計算

撤辣有助激活成交

發展商盈利前景

部分地產股或減派息

本港地產股股價普遍較資產淨值(NAV)折讓逾五成。高盛表示，投資者選股時關注資產負債表具實力的企業，而非大量擴張性資本支出的股份，並看重派息水平。

高盛為多間本地發展商進行「壓力測試」，綜合地產買賣、租賃前景、利率走勢及潛在估值向下等因素。壓力測試顯示，新世界發展(0017)、嘉里建設(0683)、恒隆地產(0101)及希慎興業(0014)，由於在盈利、自由現金流及資產負債表面對一定壓力，預期未來股息派發風險較大。

## 長實九置財務實力強

該行指，在極端情況下，恒地(0012)及領展(0823)也有可能面臨派息風險，而長實(1113)、九倉置業(1997)及信和置業(0083)則擁有較強勁的財務實力。

高盛同予恒地、新地、信置、嘉里及希慎「中性」評級，目標價分別為25.6元、95元、9.5元、17.2元及15.1元。

此外，長實、恒隆地產、太古地產(1972)、九置及領展同予「買入」評級，目標價53元、13.6元、21元、33.9元及48.9元。

不過，高盛予新世界「沽售」評級，目標價11.4元。

