

# 樓市氣氛轉好 投資者回歸



**樓市全面撒辣，投資者陸續回歸。地產代理表示，有收租投資者見市場氣氛轉好，乘機將一直收租的單位善價而沽；亦有投資者看好租賃市場潛力，入市位置優越的物業收租。**

**中** 原地產灣仔尚翹峰分行副分區營業經理周世康表示，灣仔修頓花園中層11室，實用面積426平方呎，兩房間隔。業主原先以860萬元放售，放盤約五個月，累減280萬元，近日以580萬元成交，呎價13,615元，造價重回2015年價位。新買家見後市向好，遂趁機「執平貨」。原業主於2009年以348萬元買入單位，一直作收租之用，趁全面撒辣後樓市交投轉熱，善價而沽，賬面賺232萬元。

周世康續表示，樓市暢旺，分行最新促成灣仔星街永星苑中層A室交易，單位實用面積357平方呎，一房間隔。單位原先開價650萬元，新近議價後以459萬元成交，實用呎價12,857元。新買家為區內投資客，見市況在撒辣後轉好，租務潛力有保證，於是斥資入市。單位市值租金可達18,500元，料買家可享4.8厘回報。原業主持貨15年，是次沽出賬面獲利204萬元。



■收租客買入灣仔尚翹峰連租約兩房戶，待約滿後自住。  
資料圖片

中原地產灣仔及銅鑼灣區高級資深區域營業董事鄭莉莉表示，灣仔尚翹峰2座高層F室，實用面積433平方呎，兩房間隔，最新以880萬元連租約易手，實用呎價20,323元。新買家為外區客，鍾情灣仔區校網及區內大型屋苑，加上見物業位置便利，即決定買入單位，待租約期滿後收回自用。單位現時月租21,000元，買家暫可享2.9厘租金回報。原業主持貨15年多，一直作收租用途，是次易手賬面獲利360萬元。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行剛促成大角咀奧運站浪澄灣1座低層A室交易，單位實用面積841平方呎，三房間隔。據悉，本身是投資者的業主原本叫價1,700萬元，單

位累減至1,550萬元，獲區內家庭換樓客洽詢，買家心儀單位坐擁海景，最終以1,550萬元購入單位自住，折合實用呎價18,430元。原業主持貨7年，是次轉手賬面蝕133.9萬元。

## 投資客買上水中心贈女兒

中原地產上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，上水中心3座中層H室，實用面積351平方呎，兩房間隔，業主放盤時開價488萬元，不足一個月，累減68萬元，以420萬元易手，呎價11,966元。新買家為同區投資客，見樓價已大幅回落，決定入市單位予女兒自住。原業主持貨13年，是次沽出單位獲利205萬元。

## 香港有力做世界珍珠



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

「撒辣」，不單止為香港樓市帶回了成交，更為社會帶來了歡愉氣氛！不僅有利短期，更贏得長遠的發展！但有人認為旺市是曇花一現，筆者絕不苟同，因為今次並不是分段式減辣，而是全面開放！撒辣不是疫情復常，是恢復至推出樓市辣招前的情況，而且還擁有更多的資金、成就了的大灣區優勢、更厚的財富效應(更多人已經供滿樓)和更強的祖國實力！香港的確有條件做全世界的珍珠！

我們回顧一下香港的辣招時段：2009年左右美國政府開始了歷史上最大的量化寬鬆貨幣政策！香港政府在2010年開始推行「樓市辣招」！當年「樓市辣招」的確有助香港抑遏熱錢，令資金沒有成為市場的泡沫，反而製造了大量的銀行存款，當美國開始收水「剪羊毛」的時候，香港市場並沒有出現動盪。

銀行資金充足除令到按揭息口平外，面對美國加息，我們有條件加得慢一點，這令到很多港人受惠。另一方面，美國加息，香港銀行也利用「聯繫匯率」的優勢，買入類似美債資產的產品去賺取高息，以支付定期存款的高利息，這正是香港定期存戶收取高利息的原因。

## 不買樓風險愈來愈大

筆者常說：「買有風險，不買也有風險！」這個時勢，買有風險必須要準備好！但如果樓市繼續穩定發展，「不買樓的風險」不是愈來愈大嗎？不看好樓市的人，如果因悲觀而不買樓的話，極可能正與時局對賭！

## 聯通獲大行升目標價

中國聯通(0762)2023年盈利187.26億元(人民幣，下同)，按年升11.8%；營業額3,725.97億元，增5%。每股盈利0.61元。末期息13.36分，增22.6%。全年派息33.66分，增22.8%。

瑞銀發表報告指，聯通今年資本開支指引為650億元，同比減少12%，低於該行預期。將其資本開支估算下調10%以上，目標價由7.3元(港元，下同)，上調至7.5元，評級「買入」。

### 削資本開支有驚喜

瑞銀指，聯通削減資本開支屬正面驚喜，主要因公司將投資重點由傳統電訊業務轉向數碼業務，令網絡投資較少。

另外，花旗表示，聯通料今年收入穩定增長，盈利有望錄雙位數增長，派息比率最少按年持平。

該行表示，由於聯通去年第4季表現遜預期，將其2024年及2025年盈利



■聯通料今年收入穩定增長。 中新社

預測各下調6%，目標價則由6.9元上調至7.1元，以反映資本開支減少，以及雙位數盈利增長指引，可改善自由現金流，並提供增加派息空間，估計今明兩年派息比率分別為59%及62%，高於去年的55%，以預測股息率8.3%及預測市盈率7倍計算，估值吸引，維持「買入」評級。

富瑞稱，聯通將派息比率升至55%，相等於公司現市值約55%，屬淨現金。該行將聯通今明兩年收入預測各調低1%。予「買入」評級，目標價由7.24元升至7.79元。

個股分析—瑞銀/花旗/富瑞

## 特步今年銷售額料增逾10%

特步國際(1368)2023年盈利同比增12%至10.3億元人民幣。高盛發表報告指，公司去年下半年營運溢利比該行預期低4%，主要因支出高於預期，但被產品組合和其他補貼推動毛利率擴張而被部分抵消。

特步管理層指引今年銷售額增長不低於10%，以品牌分類，料核心品牌今年增長近一成，索康尼(Saucony)及邁樂(Merrell)料實現30%至40%增幅。

高盛維持予其「買入」評級，目標價下

調至6.6元。

### 去年業績無驚喜

另外，滙豐證券認為，特步去年業績無驚喜，公司對2024年前景持謹慎態度，在不確定情況下，優先考慮健康的渠道庫存而不是增長。該行將目標價由4.6元至4.8元，維持「持有」評級。該行預計2024年收入增13%，對2024年純利預測為12.48億元人民幣。

個股分析—高盛/滙豐

## 小米核心業務前景改善

麥格理發表報告指，小米(1810)受惠人工智能(AI)手機與高端化結合，相信2024年將領航智能手機市場。旗下物聯網(IoT)銷售或隨新產品戰略而恢復增長。

### 獲麥格理升價至27.74元

該行維持予小米「跑贏大市」評級，核心業務前景改善，目標價由27.18元升至27.74元。

另外，高盛料小米旗下智能手機今年出

貨量1.62億部，同比增11%。預測今年經調整盈利略為下調至156億元人民幣。

小米將於下周四(28日)發布電動汽車「Xiaomi SU7」系列，高盛基於現金流折讓(DCF)估值，對小米電動車估值198億元人民幣。

高盛將小米目標價由18.1元升至18.9元，以反映上調其2024年至2026年收入預測1%至2%，核心經調整盈利預測上調3%至5%，評級「買入」。個股分析—麥格理/高盛