

# 入市成本降 投資者蠢動



政府撤辣兩個多月後，二手樓市交投逐步回升，有投資客趁機吸納筍盤。地產代理表示，現時入市成本下降，投資者確實蠢蠢欲動，陸續重投物業市場。

中原地產灣仔禧匯分行資深區域營業經理李志豪表示，分行新近促成灣仔修頓花園低層11室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔，單位以620萬元放售，放盤約一周，即獲買家以608萬元承接，累減12萬元，折合實用呎價14,272元。新買家為本地投資客，見上址裝修企理，租金有保證，遂決定入市單位作長線收租之用。按市值租金18,000至20,000元計，新買家料可享3.5至3.9厘回報。原業主持貨9年，是次轉手賬面平手離場。

中原地產東涌海堤灣畔分行經理陳賢欣表示，分行新近促成東涌藍天海岸6座高層G室交易，單位實用面積388平方呎，一房間隔，單位開價530萬元，減價32萬元，以498萬元成交，折合實用呎價12,835元。買家為投資者，見樓市已撤辣，增持物業成本大減，遂把握目前樓價低水的時機入市作



■天水圍嘉湖山莊樂湖居買家炒一轉即賺60萬元。資料圖片

長線投資收租。同類單位市值租金每月14,000元，按成交價計，預計上址潛在租金回報3.4厘。原業主持貨21年沽出，賬面獲利376.08萬元。

中原地產荃灣西站第二分行B組高級分區營業經理林恩信表示，分行新近促成荃灣荃威花園J座中層2室交易，單位實用面積477平方呎，兩房間隔，上月開價380萬元，本月初調低至350萬元，經議價後再減25萬元，以325萬元易手，實用呎價6,813元。買家屬專業投資者，見現時增持物業的額外成本已大減，決定增持單位收租，睇樓一星期，預計租金回報超過4厘，即拍板買入。原業主持貨45年轉售，賬面獲利312萬元。

中原地產天水圍副區域營業董事伍

耀祖表示，樂湖居9座低層E室，實用面積448平方呎，兩房間隔，業主叫價390萬元，放盤10日以380萬元沽出，實用呎價8,482元。原業主於撤辣前低價入市，購入價320萬元，見現時市旺沽貨獲利，持貨僅約3個月，賬面獲利60萬元，升幅19%。

## 星漣海四房2520萬沽

世紀21奇豐物業雲海分行高級分行經理蔡蓓表示，新近錄得馬鞍山星漣海2A座中層B室交易，單位實用面積1,660平方呎，四房間隔，單位原開價2,600萬元，放盤4個月，減價80萬元，終獲投資客以2,520萬元成交，實用呎價15,180元。原業主持貨6年至今沽售，賬面蝕486萬元。

## 搬起石頭砸自己腳



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

本港今年第一季負資產數字大幅上升至3.2萬宗，創下20年新高，記得20年前，香港受到亞洲金融風暴影響，樓價大跌七成，所以負資產才會大幅增加，現在香港尚算風平浪靜，逆周期措施令不少物業按揭成數不能超過四成，在如此苛刻條件下，負資產仍然大幅上升，是否樓價大跌先兆。

老友知其一不知其二，今次出現的負資產新高實與逆周期措施無關，業主最高可以借足九成，現在樓價比高峰時下跌了超過兩成，資產變成負資產亦不出奇，這個故事教訓政府，有必要就唔好干預市場，供求定律會令到市場自由運作，過度干預或者支持對樓市都會出現負面影響，今次就是過度支持不夠實力的人買樓，最後變成推他們入火坑。

政府推出各項辣招以及逆周期措施來壓制已經有物業或者外來人士買樓，有資格買樓的人如果能力不足，可以借足九成買樓，大家都知道，如果借足九成，樓價稍為下跌，就會變成負資產，政府應該防止這個情況發生，現在反其道而行，負資產大幅增加又有什麼出奇。

## 理應唔准高成數按揭

此外，銀行可以借足九成畀員工買樓，甚至有人去銀行打工只是為了可以借九成買樓，但若果即使是銀行職員也不例外，政府一視同仁，唔准高成數按揭，負資產數字一定會大幅減少，現在風平浪靜下有3.2萬宗負資產，難免令人質疑香港經濟環境其實很差，甚至會提高香港企業融資成本，今次真係搬起石頭砸自己的腳。

## 理想汽車遭削目標價

理想汽車(2015)首季業績，按美國公認會計準則，營業額256.34億元(人民幣，下同)，按年升36.4%。純利5.93億元，跌36.3%；非美國公認會計準則淨利潤12.76億元，跌9.7%。

麥格理發表報告指，理想上季銷量疲弱，但收入及毛利率均符預期，但營運開支未達標，加上研發和員工成本高，淨利潤較預測低47%。

### 料次季利潤率下降

另外，理想未有修訂2024年銷售指引，該行認為，預期下半年銷售近36萬輛，次季汽車利潤率或降至18%。

該行表示，理想將BEV SUV推遲至明年下半年發布，似乎是對Mega初期銷量不佳的回應，至於競爭激烈的BEV市場，採取更謹慎立場。

麥格理下調其2024年及2025年銷量預測，分別至53.3萬和81.9萬輛，同時調低收入預測16%及17%，經調整淨利潤預測亦分別下調9%和15%。



■理想上季銷量疲弱。

目標價由155元降至118元，維持「跑贏大市」評級。

另外，花旗將其2024年至2026年純利預測下調38%至51%，分別至67億、77億及121億元，相信市場逆風持續至明年，但其客戶滲透率、現金流及現金狀況，相對其他對手強勁，在新產品周期下，有較佳定位。

該行將其目標價由167.6元降至113.8元，相當於今明兩年預測市盈率34倍及30倍，維持「買入」評級。

個股分析—麥格理/花旗

## 華住估值吸引

大和發表報告指，華住集團(1179)第1季收入按年增18%至52.8億元(人民幣，下同)，超出其12%至16%年增長指引；息稅折舊攤銷前盈利(EBITDA)增38%至14.2億元，遠勝市場預期增幅18.5%。

### 獲大行重申買入

華住上季平均每日房價(ADR)仍面對高基數壓力，惟ADR壓力並非結構性問題。由於2023年大部分時間酒店客房供應短缺，

房價基數較高，預計今年第2季至第3季平均房價下跌。

大和認為，華住2025年10.3倍企業價值(EV)及EBITDA估值吸引，重申其「買入」評級，目標價40港元。

另外，摩根大通預期，華住今年可延續強勁趨勢，跑贏同業。儘管基數較高，料次季至第4季收入仍升一成，經調整淨利潤增逾10%，重申其「買入」評級，目標價由35港元升至37港元。

個股分析—大和/摩通

## 建滔積層板加價抗銅價升幅

原材料價格進一步上漲，LME銅上月已升至每噸9,814美元，較年初上漲逾16%，多個覆銅板企業開啟新一輪漲價周期。建滔積層板(1888)已由周一(20日)起，將旗下「FR-4層壓板」每張平均售價提高10元人民幣。

### 升目標價逾五成

花旗發表報告，建滔積層板上調產品售價，有助抵消銅價上升壓力，集團今年以來

已第2次上調FR-4積層板售價，加上訂單量滿載，調高其盈利預測24%至37%。

該行預計，建滔積層板每月出貨量按年增30%，利用率(UTR)由2023財年上半年的67%，升至2023財年下半年的75%，於2024財年進一步增至90%；毛利率亦由2023財年16%，提高至2024財年約20%。

花旗將建滔積層板目標價大升52.4%，由8.2元升至12.5元，重申「買入」評級。

個股分析—花旗