

購買力回流二手執平貨



屯馬線元朗站新盤熱銷過後，購買力陸續回流二手，近日區內二手交投回升，本月累積錄約71宗成交。地產代理表示，現時該區買家多數抱執平貨的心態，業主亦願意增加議價空間，平價盤具承接力。

中原地产副區域營業經理王勤學表示，新近促成元朗世宙2座低層B室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔，叫價578萬元，減價10萬元，獲上車客以568萬元承接，實用呎價13,333元。原業主持貨8年半，賬面賺92.5萬元。

王勤學續稱，該行另剛促成映御1座中層D室交易，單位實用面積488平方呎，兩房間隔，叫價618萬元，減價53萬元，以565萬元沽出，實用呎價11,578元。原業主持貨8年，賬面蝕29萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，購買力持續釋放，該行最新促成元朗YOHO MIDTOWN 2座高層A室交易，單位實用面積418平方呎，一房間隔。單位早前以約620萬元放售，買家有見近日樓市表現不俗，遂



元朗新盤世宙兩房戶減價10萬即獲承接。資料圖片

加快入市，議價後以595萬元承接，實用呎價14,234元。原業主是次轉手賬面獲利172萬元。

馮根明續表示，該行錄得元朗朗屏邨石屏樓低層04室交易，單位實用面積349平方呎，兩房間隔。單位早前以138萬元放售，區內用家議價後以123萬元承接，實用呎價3,524元。原業主持貨17年，賬面獲利112.7萬元。

御景園兩房戶蝕讓

美聯物業新界西北豪宅元朗公園南路分行高級分區營業經理徐君寶表示，該行最新促成元朗御景園6座中層D室交易，單位實用面積492平方呎，兩房間隔。單位早前以510萬元放售，區內用家鍾情間隔實用，故即場還價促成交易，成交價468萬元，呎價9,512元。

原業主蝕讓87萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗新晉屋苑租盤短缺，朗城滙3座低層D室，實用面積322平方呎，一房間隔，機組人員見上址內櫥企理，即睇即租，月租13,800元，折合實用呎租42.9元。業主可享約3.3厘租金回報。

王勤學續稱，屯馬線元朗站The YOHO Hub新近有單位舊租約未完已獲新租客預租。單位為The YOHO Hub 2座低層A室，實用面積477平方呎，兩房間隔，租約將於今年7月完結，舊約還未完，日前已獲新租客零議價預租，新租金叫價18,500元，折合實用呎租38.8元。新租客為學校教師，見市場租盤短缺，因而預先吸納租盤。業主新租金回報率約2.2厘。

參考修正後龍市樓論



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

2008年後香港樓市已不能用西方泡沫經濟的「牛熊市」反映，筆者創立《龍市樓論》成功解讀市場的新常態，雖然過去幾年在疫情、暴動及中美貿易戰的考驗下，《龍市樓論》顯然需要修正，但該理論仍在當下市場提供到極具理據的參考方向！

有人說「龍市」是強調永遠上升的，事實上《龍市樓論》是有升有跌的秩序，即所謂的「龍一」升市及「龍二」調整市，它們會交替出現，舉例，政府用有形之手去市場泡沫階段稱為「龍市二期」，然後再釋放力量讓樓價上升就是「龍市一期」。經過近幾年市場考驗告訴了我們《龍市樓論》要修正的就是「中央出手調節的時段是可以拉到很長，甚至不單止一個回合！」因為我們的政府包括中央可能都要面對國際複雜的環境，包括金融策略上也有進退的需要！那是否《龍市樓論》已經沒有價值呢？筆者不同意，因為我們仍可以相信調節完之後，政府會再次釋放力量。

入貨時機誤為大跌前夕

在全民悲情的負面市道證明筆者不同的看法，我先要確定近年的樓價下調是否泡沫爆破，我認為不是，原因是市場根本沒有借貸泡沫！我認為：如果樓市下跌不是泡沫爆破，市場只是應付非經濟的因素困擾，而不是牛熊市的冗長市場重建和重新積累財富！這正正是《龍市樓論》的重點，過去很多人當了「龍市二期」是「熊市二期」，當了入貨時機是大跌前夕！

內地續撐樓市利內房

內地推出「組合拳」支持房地產市場健康發展，並有更多一線城市放寬限購。摩根士丹利發表報告指，繼上海後，深圳和廣州亦宣布放寬限購，符合預期，相信今輪組合式政策能更好支持買家情緒，滿足潛在購房人士需求，從而有助未來數月內房銷售。

不過，該行認為，由於購房人士增加槓桿意願有限，對銷售改善可持續性仍持謹慎態度。此外，廣州放寬住房轉售限制或短期增加二手樓供應，樓價可能有下行壓力，影響一手樓銷售，因二手樓價更具競爭力。

大摩覆蓋範圍中，華潤置地(1109)和中國海外(0688)在深圳和廣州有相對較大敞口。

瑞銀料貝殼最受惠

另外，瑞銀指，維持內房首選為潤地、龍湖集團(0960)、越秀地產(0123)及貝殼(2423)，並料貝殼最受惠，因其在內房市交



潤地為瑞銀內房股首選之一。

易量最大，尤其是二手交易，而發展商則更多接觸二線城市。

報告指，一線城市和核心二線城市房地產睇樓和成交量，與5月17日政策放鬆前相比分別回升20%和10%，料未來數周上海樓市成交量和人流均會進一步回升。

中金則建議關注性價比突出的優質龍頭，如中國海外、越秀地產，以及資源、財務狀況相對較佳的龍湖及綠城中國(3900)。

物管板塊方面，中金推薦中海物業(2669)、萬物雲(2602)、融創服務(1516)及綠城服務(2869)等。

行業分析—大摩/瑞銀/中金

長建海外業務增長穩固

瑞銀發表報告表示，長江基建(1038)海外業務增長穩固，併購加速可引發重估，旗下英國電網(UKPN)有穩固的資產負債表，可加快基建升級及擴大監管資產基礎。最新併購Phoenix Energy或為集團帶來超出預期的盈利增長。

瑞銀予目標價73元

英國提前大選，長建管理層出席投資峰會時表示，對旗下英國資產影響甚低，但水務監管局對今年水價檢討押後1個月。

瑞銀引述長建管理層指，英國電網目前擁有監管資產基礎約85億英鎊，料到2028年增至100億英鎊，複合年均增長率4%。至於英國電網子公司負債比率略高於60%，惟較水務監管局的70%派息上限仍有一段距離。

該行認為，英國電網資產負債表較健康，且擁有充裕現金，故對其持續的現金流及派息持正面看法。

瑞銀予長建目標價73元，評級「買入」。

個股分析—瑞銀

泡泡瑪特增長動力強勁

富瑞發表報告，預期泡泡瑪特(9992)管理層將於今年8月公布中期業績時，同時上調2024年銷售目標，故將其目標價由30.1元升至39.3元，相當於今年兩年市盈率31倍及23倍。維持「買入」評級。

報告指，泡泡瑪特首季錄得按年40%至45%的強勁銷售增長後，第2季增長動力可能較管理層預期更強勁，主要得益於Labubu在內地，以至東南亞深受歡迎，以及公司更精細的品牌管理下，其他IP亦作出銷售貢獻。

此外，泡泡瑪特將於本月30日推出首個集玩式卡牌PopCard，預計於6月份推出積木玩具。

今年料多賺46%

富瑞認為，擴展產品類別有助提升每用戶平均收入(ARPU)，而泡泡瑪特已顯示吸納新會員的強勁能力。

此外，該行預期，公司2024年至2026年度純利分別增長46%、35%及38%。

個股分析—富瑞