

豪宅連環蝕讓 投資者低吸



地產透視
美國減息
仍未有定案，
二手樓市頻錄
蝕讓成交。地
產代理表示，
近日豪宅蝕讓成交陸續出現，主
要是業主憂慮美息延遲下調，遂
割價止蝕，吸引投資者入市低
吸。

大角咀奧運站瓏璽一個海景4房單位，內地客剛斥資4,000萬元購入，原業主持貨13年，賬面輸逾1,200萬元離場。中原地產首席分區營業經理黃家全表示，瓏璽第1座高層A室，實用面積1,463平方呎，四房雙套房間隔，望西南海景，近日單位不連車位，以4,000萬元易手，實用呎價27,341元。有指買家是內地投資客。黃家全續稱，單位原業主於2011年8月連同車位以5,189萬元一手購入，是次扣除車位約市價250萬元，料蝕逾1,200萬元。

地產代理消息指，剛入伙的黃竹坑站揚海，有業主持貨約3年賬面蝕讓1,005萬元，期內貶值32%，若連購入單位時的釐印費約135萬元，以及代理佣金等雜項支出，估計實質損失約1,200萬元。據指單位為2A座高層B室，實用面積840平方呎，屬三房連工人房間隔。由於層數夠高，可遠望海景



■大角咀奧運站豪宅瓏璽海景四房戶業主，慘蝕逾千二萬離場。
資料圖片

及山景，屬優質單位，原業主2021年以3,185萬元購入，原本叫價2,360萬元放售，議價後以2,180萬元易手，呎價25,952元。消息又指，何文田新晉豪宅再爆二手蝕讓個案。區內入伙約9年的屋苑天鑄，一伙由內地客持有的四房戶以約4,290萬元沽出，持貨8年，實蝕逾1,250萬元離場。

雍景臺三房劈價租出

另外，個別知名豪宅洋房劈租放盤亦頻獲承接。中原地產西半山羅便臣道33號分行首席分區營業經理余慕賢表示，分行新近促成西半山雍景臺2座中層F室租賃交易，單位實用面積1,052平

方呎，三房套間隔，望山景，近半山扶手電梯，月租叫價48,000元，最新以43,000元租出，減價達5,000元，實用呎租40.9元。新租客為同區客，心儀上址會所設備齊全，設有接駁巴士，故快速決定承租單位。業主持貨14年，現享3.6厘租金回報。

美聯物業山頂南區豪宅黃竹坑站分行助理區域經理楊家俊表示，該行剛促成紅山半島2座低層A室租賃交易，單位實用面積約1,013平方呎，兩房套間隔，剛以月租43,000元成交，折合實用呎租為42.4元，並連車位，較同類單位實呎租金49元連車位為低。業主現享租金回報率逾3.2厘。



什麼人要蝕錢賣樓？

樓市出現一個非常奇怪現象，就是大家明明知道有不少內地人在香港買樓，新樓盤的買家，大約有六成是內地人，這是一個非常正面訊息，點解在這個有利情況下，不少香港人賣樓，如果那些人因為有大錢賺而要賣樓就無話可說，但現實就是現在賣樓的人不少是蝕錢，而且仲蝕得好勁。

當然，如果賣樓的人是移民離開，根本不用解釋，但現實是那些人在賣樓之後要租樓住，就算不是售後租回，但都會租其他單位，既然要畀租金，點解唔用嚟供樓，或者供樓所用的錢是比較多，但亦未至於要蝕錢賣樓，如果日後要再買樓，所花費用包括印花稅等，夠付幾年租金，仍然要賣樓，一定有一些不為人知理由，報紙只是報道蝕錢的金額，並沒有報道那些業主賣樓理由。

有財務公司老友同我講，現在賣樓的人大多數採用高成數按揭，或者將物業加按又加按，根本還唔到錢，眼見利息不斷增加，不如將物業賣走。

負資產不會蝕錢賣樓

有人話，香港有三萬二個負資產，那些人蝕錢都要賣樓，樓市有排跌，大家可能搞錯，負資產的銀主都唔想業主蝕錢賣樓，因為所蝕的並不是業主的錢，而是銀主的錢，銀主只是希望業主繼續供樓，就算還息不還本都可以，所以，負資產業主是不會蝕錢賣樓，他們都希望有翻身的一日，老實說，我到現在都搞唔清，如果業主不是財務問題，現在點解要蝕錢賣樓。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

港交所受惠港股復甦

瑞銀發表報告指，港股5月日均成交額1,400億元，按年及按月分別增38%及25%，反映市場氣氛改善，年化同比升33個百分點至106%。期內，南向日均成交按年升99%至560億元，對整體日均成交貢獻按月增6個百分點至40%。

該行表示，今年日均成交能否持續回升，取決於港股表現及政策落實，如免除南向投資者股息稅。

獲瑞銀升價至275元

瑞銀指，考慮到次季至今的市場表現，將2024年至2026年日均成交額預測由1,040億元、1,180億元及1,340億元，上調至1,120億元、1,250億元及1,390億元，期內港交所(0388)每股盈利預測亦上調5%、4%及3%，至9.8元、10.1元及10.4元。目標價由262元升至275元，維持「中性」評級。

另外，花旗指，以過去兩個月港股成交走勢，將港交所2024年至



■港交所獲調高盈測。路透社

2026年每股盈測上調5%至6%。由於市場情緒改善，將港股2024年至2026年日均成交額預測上調9%至11%，分別至1,150億元、1,280億元及1,410億元。

花旗維持其「沽售」評級，目標價由220元升至240元。

高盛則將港交所納入亞太確信買入名單，隨着現貨交投復甦，加上擴大互聯互通計劃的政策措施、提高現金市場流動性管理，相信港交所每股盈利周期已觸底。

個股分析—瑞銀/花旗/高盛

華虹毛利逐漸改善

高盛發表報告指，在電動汽車、新能源和工業應用推動下，本地客戶對華虹(1347)IGBT、MCU、Analog等專業技術需求持續增長，長期看好公司前景。

獲高盛上調盈測

報告表示，雖然華虹銷量和價格對短期下行周期壓力，惟市場對半導體需求愈趨穩定，料未來數季逐步改善。將其2024年至2028年盈利預測各上調1%。

高盛指，自4月30日以來，全球晶圓代工

企業股價上漲0%至34%，反映行業獲得重新估值。該行亦重新調整對華虹估值，將其目標價由23元升至26.3元，維持「買入」評級。

另外，招銀國際表示，在庫存補充及人工智能(AI)相關需求大增支持下，對半導體代工行業持樂觀看法，料在AI基礎建設投資、內地存產品和電子產品需求復甦等推動下持續發展。

該行首予華虹「買入」評級，目標價24元。

個股分析—高盛/招銀國際

銀娛復甦較預期佳

高盛發表報告指，銀河娛樂(0027)推動博彩銷售和市場份額的舉措開始見效，最差時間或已過去。

銀娛透露，集團賭收市佔率已由今年第1季的17.5%，升至4月的18%，並在5月達20%。

近期已呈超賣

高盛表示，銀娛賭收市場份額復甦較預期強勁，預計其約20%市佔率維持至第4季，將其2024年至2026財年除息、稅、折舊及攤銷前盈

利(EBITDA)預測調高3%，將其目標價由50.9元升至52.4元，評級「買入」。

另外，摩根士丹利預計，銀娛股價已呈超賣情況，料未來60日將跑贏大市的機率80%以上。予其目標價39.5元，評級「與大市同步」。

大摩指，銀娛持續提高賭收市佔率，在4月和5月分別增加50及180個基點至18%和19.8%。

該行稱，主要受惠營銷推廣和賭場布局加大力度。

個股分析—高盛/大摩