

租金升樓價跌 棄租轉買增



地產透視
憧憬美國下月開始減息，不少觀望買家入市轉趨積極。地產代理表示，當中不少都是眼見租金持續上升，而樓價已經大幅回調，遂棄租轉買的成交個案。

香港置業葵青珀麗灣分行(2)高級聯席董事曾金強表示，該行最近促成珀麗灣3期25座高層E室交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔，望青馬大橋海景。原業主以560萬元放盤，雙方經議價後，最終同意以508.8萬元成交，實用呎價10,384元。買家由租轉買，睇樓後有感單位位置、坐向、景觀、層數皆極為優質，隨即決定購入上述單位。原業主賬面蝕讓37.7萬元。

香港置業西九龍四小龍分行區域營業董事文啟光表示，該行促成長沙灣泓景臺1座中層E室交易，單位實用面積492平方呎，兩房間隔。業主以750萬元放盤後吸引同區客洽詢，雙方議價後以689萬元成交，實用呎價14,004元。新買家屬租戶入市，心儀單位景觀開揚，故睇樓1次後決定入市。原業主持貨約17年，是次轉手賬面獲利447萬元。



■荃灣海之戀一房戶業主累減逾一成後，租客買入自住。資料圖片

中原地产荃灣海之戀分行高級資深分區營業經理伍潔玲表示，分行新近促成荃灣海之戀8座低層C交易，單位實用面積391平方呎，一房間隔，享汀九海景。原業主原先放盤叫價800萬元，隨後調低至760萬元未見實在買家，日前進一步下調叫價至720萬元，最終以710萬元沽出，實用呎價18,159元。買家原租住物業，眼見樓價已大幅回落，所以由租轉買。原業主持貨約7年，賬面微賺45萬元。

年輕租客儲夠首期即上車

中原地产元朗大棠路分行副區域營業經理車子毅表示，新近促成元朗尚悅12座中層E室交易，單位實用面積356

平方呎，兩房間隔。原業主叫價390萬元，與買家商議後降至370萬元沽出，折合實用呎價10,393元。買家為年輕租客，見樓價已回落，加上預計美國快將減息，最近儲夠首期便立即入市。原業主持貨逾11年，是次賬面獲利32.9萬元。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成將軍澳天晉3A期低層C室交易，實用面積544平方呎，兩房間隔。賣家最初以950萬元放盤，近期獲區內租客洽詢。買家心儀屋苑鄰近將軍澳港鐵站及大型購物商場，故棄租轉買，最終以880萬元承接單位，折合實用呎價16,176元。原業主是次轉手賬面虧蝕45萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港復甦三個階段(下)

本文是筆者分享香港復甦的三個階段(上篇在本月1日刊出)的下篇，繼續分享第二及第三個階段。在第二階段，筆者認為政府正是努力回復本港金融中心地位，外界均認為香港處於東西方「鹹淡水」交界，現在失去了西方支持的香港會否元氣大傷？

當然我們要適應，但是西方世界不代表一切，東盟和沙特阿拉伯也需要更好的金融平台。近期瑞銀預計香港財富管理行業正以7.6%的複合年增長率成長，到2027年的管理資產規模將超越瑞士。再加上香港的M3創了17萬億元的新高。資金匯聚之下，富有的人多，家族辦公室亦成功，再配合新的IPO上市時間表，香港金融中心的回復進展是令人感到樂觀。

在第三階段，筆者認為政府正是準備重整樓市，因為樓價已跌得低過建築成本，而建築成本其實是每年不斷上升，樓價沒有空間再跌下去。政府是應該保護市民不受炒風猖獗的侵害，但保護市民利益亦包括保護樓市的生產鏈。當市場過分觀望令發展商投地大減，亦等於政府的收入大減，這種犧牲屬於「沉沒成本」。筆者認為政府近期正努力回復和發展商的互動，未來在土地招標方面會找到一個合乎各方利益的成本分配。

期望政府出樓市「甜招」

現在樓價已經過跌，特首也指出要對症下藥啟動購買力，即銀行體系內的龐大資金，筆者希望新一份《施政報告》可以出「甜招」，為樓市作更好的分配，從而令生產鏈如常運作，這亦是政府的責任。

龍源業務基本面惡化

大和發表報告指，憂慮龍源電力(0916)業務基本面惡化，棄電(curtailment)及電費下降對業務經營造成壓力，面對多項尚未解決的問題情況下，可能限制股價上行空間，將其評級由「持有」下調至「跑輸大市」，目標價則由5.5元升至6.1元。

料次季盈利下跌

報告表示，由於預期龍源業務經營狀況未能改善，即使擴張產能也不足以提升盈利動力，加上受電價下降影響，料第2季盈利按年跌10%至15%。

該行預期，集團可再生能源產能在2024年至2026年上升51%至53.6吉瓦，但由於將其2024年至2025年期間的風能利用率分別調低4%及1%，故料整體發電量僅增35%。

大和同時將今年風力上網電價進一步下調2.5個百分比，料今明兩年電價分別按年下降4%及2%。因此，龍源股本回報率將由2024年的9.3%，下降至2026年的8.3%。

另外，摩根大通預期，利用不同再



■電費下降對龍源業務造成壓力。

生能源的公司中期業績將錄得不同走勢，在水流復甦下，水力發電公司將錄得20%左右的平均盈利增長。

該行指出，由於內地風速較弱、棄電轉差，以及更低的電價，估計風力發電廠營運商將錄得10%左右的盈利跌幅。

摩通預測，龍源上半年盈利跌11%，主要是產能增長被低風力利用時數抵消。將其目標價由7.9元升至8.1元，維持「增持」評級。

個股分析—大和/摩通

創科毛利率續提升

創科實業(0669)上半年營業額73.12億美元，按年增6.3%，純利5.5億美元，增15.7%。毛利29.21億美元，增8.1%；毛利率升67個基點至39.9%。

現金流改善

瑞銀發表報告指，創科中期業績大致符合預期，集團旗下Milwaukee業務受惠新產品、地域性擴張、商業化及垂直滲透，戶外工具Ryobi品牌為主要增長動力。該行預期下半年

Milwaukee錄得強勁增長，毛利率持續提升，維持其「買入」評級，目標價121元。

創科上半年自由現金流達5.08億美元，明顯較去年同期的3.01億美元改善。

另外，摩根士丹利指，創科上半年毛利率加速增長，勝該行及市場預期，但營運開支比率達31.5%，高於預期，相信是持續投資研發和客戶收購。

大摩重申其「增持」評級。目標價116元。
個股分析—瑞銀/大摩

九倉置業績後被削價

滙豐研究發表報告指，由於零售業面對宏觀前景的挑戰，預期九龍倉置業(1997)下半年業務重大改善機會不大，但借貸成本下降，料為盈利帶來支持。

被滙豐降盈利

報告指，九倉置業購物商場組合(佔收入59%)管理措施，有助抵消寫字樓組合(佔收入22%)租金下滑趨勢。另外，若減息周期開始，有助旅客消費回升，對股價有正面刺激。

該行調低對九倉置2024年至2026年盈利預測4.8%至6.3%，以反映預期寫字樓租金及營業額租金下跌，惟利息成本下降，將可抵消部分影響。

滙豐維持其「買入」評級，目標價則由35元下調至29.4元。

另外，富瑞亦將九倉置目標價由24元下調至22元，維持「中性」評級。由於寫字樓續租負增長。酒店業亦疲軟，即使入住率同比改善，但房租下降15%至20%，嚴重影響利潤率。
個股分析—滙豐/富瑞