# 憧憬快減息 投資者搵筍盤

地產透視

**投資者憧憬下月美國聯儲局將會啟動減息周期，近期入市態度轉趨積極。地產代理表示，不少投資者四出尋找筍盤，趁現階段二手樓價回落，買入作長線收租用途。**

■深水埗南昌站匯璽開放式戶低市價2%，成功獲投資者買入。 資料圖片

香港置業西九龍南昌站新樓專組（2）首席分區董事殷其家表示，市場憧憬美國減息，加上現時租務需求持續，吸引投資者入市。該行日前促成匯璽2期5B座低層E室交易，單位實用面積270平方呎，屬開放式間隔，向東北望樓景。殷其家稱，單位以510萬元放盤約4個月後，近日獲外區客洽詢，雙方經議價後以483萬元易手，實用呎價17,889元，較市價低2%。新買家為投資客，心儀單位租金回報率高，故睇樓2次後決定購入上述單位。原業主賬面虧損165.6萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山雅典居交易，單位為6座高層C室，實用面積874平方呎，三房間隔，單位放盤時叫價1,100萬元，放盤半年，其後調整至1,030萬元連車位售予投資者，實用呎價11,785元。原業主持貨近30年，賬面獲利547萬元。

美聯物業北角匯分行高級營業經理謝國安表示，該行剛促成維峯．浚匯中層D室的租務成交，實用面積302平方呎，一房間隔，屋苑交通方便，而且租金吸引，故獲租客垂青，並以月租19,000元成交，折合實用呎租為63元。業主為長線收租投資客，現可享租金回報3.3厘。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，該行新近促成西灣河萬康大廈高層I室交易，實用面積426平方呎，三房套間隔。單位於2023年3月以420萬元放盤，今年5月調整叫價至350萬元，近日最終以300萬連租約售予投資者，累減120萬元，實用面積呎價7,042元。郭少玲續指，現時買入單位的投資者再以月租16,500元租出，租金回報高達6.6厘。

### 逸濤灣投資者沽貨止賺

不過，中原地產逸濤灣分行副區域營業董事陳凱超表示，西灣河逸濤灣業主持貨力強，加上收租回報率高，放盤向來較少。近日有投資者選擇沽貨止賺，帶動屋苑交投轉活，連錄3間兩房成交，造價由938萬元至1,060萬元不等，本月累錄4宗成交，平均呎價17,800元。

陳凱超續稱，分行新近促成2座中層A室交易，單位實用面積563平方呎，兩房間隔，業主原先以1,200萬元放售，最終以938萬元沽出，實用呎價16,661元。原業主持貨24年，是次沽出賬面獲利570萬元。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

## 按保單位可申請放租

按揭保險計劃一直以來幫助用家以較低首期自置居所，最近按證保險公司引入新安排，容許業主因應個人或家庭處境轉變的特別需要而申請將物業轉為出租。按保用家若遇以下情況可經銀行申請豁免自住要求而將物業出租：1.業主家庭將有新生嬰兒或領養兒童，導致住屋要求改變；2.業主失業，因而需要更具彈性的住屋或財務安排； 3.業主有其他特別需要出租物業，而本身在相關物業已自住最少12個月。

筆者認為，按證保險公司此舉考慮到不同需求的多樣性，有效照顧個別用家的實質需要。若業主家庭將有新生兒需由現居更換至較大單位，但因資金不足又或基於樓價下跌等原因難以將現居出售再換樓，有關新安排可讓有需要業主先將現居單位出租，再租住一個更合適的單位。又例如，若業主因突如其來的變化而出現財政困難又或失業之狀況，倘若他能申請將按保單位出租，以租金收入幫補供樓，自己先暫時於家人住所居住，或可先解決燃眉之急。

### 為業主提供適時幫助

事實上，最新負資產住宅按揭仍處3萬宗水平，而負資產物業當中亦以高成數按保個案為主，負資產削弱業主若需要處置物業的可行性，在需要換樓或出售單位時礙於要補回按揭差額而難度增加，又或較難將物業轉按及套現資金等，現在引入新安排可為有需要的業主提供適時幫助。但按保用家需留意，業主自住要求仍然是按保計劃的主要資格準則；故此不要誤以為按保物業已轉為可出租用途。

# 網易被大行削目標價

網易（9999）第2季營業額254.86億元（人民幣，下同），按年升6.1%，純利67.59億元，跌18%。野村發表報告指，由於集團確認旗下遊戲《FWJ》總流水持續穩定，料該遊戲的調整或在下半年減少。另外，遊戲業務大部分增長主要來自推出大型新遊戲，並需時開發。

野村認為，雖然網易遊戲業務放緩，但仍保持穩健發展及持續推出遊戲，維持其「買入」評級，目標價則由210元下調至182元。

■網易電腦遊戲發展勢頭佳。

### 手遊前景未明朗

另外，美銀證券指，網易旗下電腦遊戲今年發展勢頭佳，主要因《FWJ》電腦版表現穩定，以及即將推出新遊戲，料第3季電腦遊戲收入增長持平。

不過，美銀稱，由於手遊下半年前景仍未明朗，故將網易目標價由223元降至187元，2024年至2026年每股盈利預測下調5%至9%，維持「買入」評級，以反映集團在新遊戲推出下遊戲組合理想，以及估值較低。

高盛表示，網易旗艦遊戲《蛋仔派對》執行更嚴格的未成年人保護措施，影響流水表現，但《夢幻西遊》電腦版調整過後表現恢復穩定，新遊戲貢獻增長，暴雪系列遊戲作品回歸帶來增量收入，相信現估值水平屬不錯的入市時機，維持「買入」評級，H股目標價由196元降至179元，今明兩年每股盈測從6.92元及7.82元人民幣，分別上調至7.04元及7.86元人民幣。

**個股分析－野村/美銀/高盛**

# 濰柴盈利能力高

麥格理發表報告指，濰柴動力（2338）第2季毛利率維持穩定，成本效益提升，推動期內盈利勝市場預期。公司管理層預測在重型卡車新政實施下，料需求增6萬至8萬輛，帶動今明兩年內地重型卡車銷量增長10%及5%。

### LNG卡車市場滲透率增

該行預期，濰柴盈利能力高，將其2024年至2026年盈利預測分別上調3.5%、3.1%及2.5%，目標價由22.2元升至22.9元，對應預測2025年市盈率15倍。

麥格理認為，雖然近期液化天然氣（LNG）價格上漲，料無礙LNG卡車市場滲透率長期增長趨勢，予其「跑贏大市」評級。

另外，花旗表示，濰柴次季業績向好，將其2025年至2026年淨利潤預測分別上調3%及8%，但基於兩大業務估值下降，目標價相應由14元降至12.9元，評級「中性」。

**個股分析－麥格理/花旗**

# 龍湖資產負債表穩健

摩根士丹利發表報告，龍湖集團（0960）資產負債表穩健，經常性收入強勁，將為應對房地產銷售與商場營運下行風險，以及抓緊市場復甦機會作好準備。

### 開發業務毛利率下跌

該行預計，龍湖今年合約銷售按年跌40%至1,040億元人民幣，受累土儲有限。而上半年開發業務毛利率降至7.4%，隨着樓價下跌，舊土地儲備料在2024年至2026年進一步拖累毛利率降到5%至7%，開發業務盈利貢獻減少。大摩將龍湖2024年至2026年每股盈利預測分別削減7%、12%及14%，目標價相應由10.9元降至9.6元，維持其「與大市同步」評級。

另外，中銀國際指，考慮到內地房產市場復甦放緩，分別下調龍湖2024年至2026年核心每股收益3.2%至5%，目標價下調5.3%至12.1元，維持評級「買入」。

**個股分析－大摩/中銀國際**