

樓市轉角 投資者趕入市



地產透視

預計美國聯儲局減息，地產代理表示，現階段樓市出現轉角勢頭，有投資者四出尋找各區住宅筍盤，趕入市趁低吸納或用作長線收租。

中 原地產葵涌高級資深分區營業經理許偉業表示，葵涌豐寓中層F室，實用面積244平方呎，一房間隔，單位今年以月租14,000元租出後，業主隨即以410萬元連約放售。由於連租約不能造到高成數按揭，雖然單位價錢吸引，也較難出售。惟近日美國減息信號強烈，有投資者對上址感興趣，眼見無樓睇，還價要求樓價低於400萬元，業主與家人商討1日，減至398萬元成交，折合實用呎價16,311元。原業主持貨7年，賬面微蝕8.3萬元。

利嘉閣地產杏花邨分行聯席董事黃銳平表示，該行新近促成柴灣杏花邨18座低層1室交易，單位實用面積475平方呎，兩房間隔。買家為外區投資客，鍾情放盤單位景觀開揚，加上屋苑毗鄰港鐵站，睇樓後即與業主進行洽購。業主原以505萬元放售，經誠意洽商後，最終累減至465萬元成交，折合實用呎價9,789元。原業



■投資者在美國減息前，偷步低吸葵涌豐寓一房連租約單位。
資料圖片

主賬面獲利逾412萬元。

世紀21奇豐物業海典灣分行區域經理胡佩碧表示，新近錄得馬鞍山蒼晴2座低層A03室交易，單位實用面積337平方呎，屬一房間隔，單位原叫價400萬元，放盤3個月，近日美國議息前終成功獲投資者以385萬元承接，實用呎價11,424元。原業主持貨7年，現賬面虧蝕117.2萬元。

美聯物業分行聯席區域經理葉容生表示，粉嶺新樓蘭逸1座中層E室剛錄得交易，單位實用面積293平方呎，一房間隔連開放式廚房。單位原先叫價385萬元放盤，其後獲外區投資者洽詢，見單位新淨，業主亦有減價空間，有意購入單位用作收租。最終議價10萬元以375萬元承接，折合實用呎價12,798元。

單位目前市值租金11,000元至11,500元，料新買家可享3.7厘租金回報。原業主持貨5年，賬面蝕讓53萬元或12%。

投資客購淘大兩房戶

香港置業東中九龍淘大花園分行營業經理胡國安表示，該行日前促成淘大花園O座低層03室交易，單位實用面積322平方呎，兩房間隔。業主以420萬元放盤一個月後吸引外區客洽詢，雙方經議價後，業主減價37萬元以383萬元售出，實用呎價11,894元。新買家為投資客，有見定期存款減息，故轉投物業市場，回報更可觀，加上單位可即買即放租，故睇樓數次後決定承接。原業主是次易手賬面虧損215萬元。

資助房策不只是上車



樓市刺針

汪敦敬
洋益地產總裁

筆者雖然是一個「意見多多」的樓市評論員，但對香港本屆處理房屋政策的官員都是讚多於彈的。近期房屋局局長何永賢就房屋政策向公眾作出分享，筆者想給予一些意見。何局長表示已經將資助房屋的面積封底，滿足每個人「住大啲」的願望。雖然是很小的環節，但筆者十分欣賞的。

資助房屋政策的責任不只是上車，亦要給予成員家庭充裕的面積，很多時私樓是滿足不到的。過去的房屋政策是否因為人們炒樓所以不完善？又不可以這樣說，因為樓市辣招雖然令到樓市去除泡沫，但問題是辣招微調得較遲，令首五年購買力集中在400萬元或以下的細單位，價格行得比較快及升得比較多，令到居屋等資助房屋要興建多一些細單位，其實是策略不理想導致偏離部分目標。本屆官員有較清楚的目標，也有聽取民間的意見，更重要的是比以前重視轉流率，不少人會計較獲得資助不平等，但是房屋政策的邏輯不是這樣的，應是透過轉流率而令到所有人都得益。

公私營房屋比例要檢討

此外，何局長亦表示考慮優化申請居屋的抽籤制度，或連綠白表比例都一併調節，以及研究能否十年內逐步加大資助出售房屋的比例。筆者一直都認為抽籤制度不可以令到最需要人士獲益，所以同意有關方向的檢視，同時認為公私營房屋的比例亦要檢討。過去政府不太重視轉流率，而現在世道不同了，究竟市場是需要多些私樓、還是公屋人士需要多些資助房屋，應該是根據數字做方案。

澳博彩業年輕客戶增長

摩根士丹利發表報告，預計澳門10月黃金周酒店日均房價和入住率與去年相若，期內每日賭收9億澳門元，全月賭收200億澳門元，按年增1%。與5月黃金周相比，日均房價更高，相對內地市場，反映澳門消費市場韌性較強。

大摩表示，據澳門旅遊局保守預計，10月黃金周每日訪澳旅客逾10萬人次。該行估計期間澳門中場賭收回復至2019年同期的114%至115%。

瑞銀看好銀娛金沙

另外，瑞銀指出，澳門博彩業在新客戶及年輕客戶量均見增長，故對濠賭股持正面態度，同時予銀河娛樂(0027)及金沙中國(1928)「買入」評級，目標價分別為41.6元和22.6元。

瑞銀表示，澳門博彩業目前正積極以非博彩活動擴大市場佔有率，例如採取措施擴大銷售團隊、改造娛樂場、增加餐飲服務及強化會員計劃。



■分析料濠賭業以非博彩活動擴大市場佔有率。

目前為止，以銀娛所實行的措施最為有效，並能更好利用場館及增加市場營銷人員，帶動市佔率增長。

花旗表示，從行業渠道了解，澳門9月首15天賭收料達85億澳門元，每日賭收約5.36億澳門元，較首8天跌一成。

該行指出，以較保守評估，將澳門9月整體博彩收入預測，由182.5億澳門元降至177.5億澳門元，同比增19%；約為2019年9月八成水平，以反映本月以來趨勢，意味本月餘下時間每日賭收6.17億澳門元。

行業分析—大摩/瑞銀/花旗

山東黃金受惠金價升

摩根士丹利發表報告稱，在金價高企背景下，山東黃金(1787)繼續享受強勁的獲利趨勢，公司產量增長源於玲瓏礦山進一步復工、加納卡蒂諾(Cardinal)項目將於末季投運；持股28.89%附屬銀泰黃金(現稱山金國際)帶來的貢獻。

預期產量增加

報告指，山東黃金旗下東風玲瓏金礦去年12月恢復部分生產，地方政府安全許可

證可望在今年下半年取得。面對歷史最高產量3.8噸，玲瓏目前年產量達2噸。公司管理階層料礦山全面復工後，相關產量年產金將達3噸。另外，公司指，沒有收到關於10月國慶假期加強安全檢查的通知。

中期生產展望方面，母公司山東黃金集團目標在5年內黃金產量達80噸。山東黃金管理階層料上市公司將作出最大努力完成九成的產量。大摩維持予山東黃金「與大市同步」評級，目標價20.2元。個股分析—大摩

京東料盈利錄雙位數增幅

高盛發表報告指，京東集團(9618)近期舉行投資者會議，即使在激烈的競爭環境下，集團料下半年收入持續改善，採購成本有進一步下調空間，推升毛利率。

京東重申，全年度純利錄雙位數增幅，長期純利率錄中至高單位數；並承諾長遠維持股東回報。

目標價157元

高盛指，關注京東如何改善持續增長及利潤擴張，予其港股目標價157元，美股則

為40美元，同予「買入」評級。

京東稱，集團第2季用戶數穩健增長，主要是通過供應鏈能力和有紀律的投入繼續提升價格競爭力，而非依賴補貼。未來聚焦用戶體驗、價格競爭力和平台生態。

京東上季商品收入2,339.08億元(人民幣，下同)，與去年同期相若，其中電子產品及家用電器商品收入跌4.6%至1,450.61億元，日用百貨商品收入升8.7%至888.47億元。

個股分析—高盛