

投資者低吸新界盤收租



在租金持續攀升驅動下，不少投資者把握機會買樓收租。地產代理表示，近期有不少投資者低吸新界區樓價低水屋苑，作長線收租用途。

中 原地產沙田豪宅沙田廣場分行副區域營業經理劉俊杰表示，日前促成大圍柏傲莊1期3A座中層C室交易，單位實用面積452平方呎，兩房間隔，放盤時叫價935萬元，議價後以878萬元易手，實用呎價19,425元。新買家為投資者，見屋苑交通便利，亦有大型商場及會所，生活配套完善，即入市單位投資收租，單位市價月租25,000元至26,000元，買家料可享3.4至3.5厘回報。原業主持貨4年，是次易手蝕讓59萬元離場。

祥益地產高級客戶經理陳阿麗指出，近日分行促成一宗屯門兆山苑J座高層1室成交，單位實用面積546平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，表示最新一份施政報告按揭成數上限放寬至七成，即時計按揭數，令投資意慾增加，考慮到該區配套不俗，樓價低水，加上原業主提供15萬元的議價空間，遂決定以303萬(自由市場價)購入上址作投資出租之用，實用呎



■投資者斥878萬元買入大圍柏傲莊兩房戶，料租金回報3.5厘。 資料圖片

價5,549元。該單位現時市價租金11,500元，租金回報率達4.6厘。

海典軒三房收租客承接

利嘉閣地產屯門市廣場分行首席聯席市務董事莊國寶表示，該行日前促成屯門市廣場1座低層G室交易，單位實用面積335平方呎，兩房間隔。新買家為長線投資者，鍾情單位間隔四正實用，且新淨附帶裝修，遂決定洽購。業主原以360萬元放售單位，最終以323.8萬元成交，減價36.2萬元，低市價10%，實用呎價9,666元。原業主賬面獲利133.8萬

元。

祥益地產區域董事黃慶德稱，日前促成一宗屯門海典軒2座高層A室交易，單位實用面積638平方呎，三房套間隔，日前獲一名內地投資客垂青，主要鍾情單位附企理裝修，而且單位客廳及睡房擁開揚海景，環境相當恬靜舒適，加上原業主減價10萬元，上述買家有感單位價格吸引，以及該區受惠於港鐵屯門南延線發展，升值潛力可觀，終以790萬元購入上址作長線投資收租，實用呎價12,382元，屬市價成交。新業主現可獲租金回報達3厘。

造地與供應管理



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

近期特區政府賣地表現不算理想，很多人關心「造地」及造地後如何管理供應。筆者同意現時消費情緒低迷，惟即使市場回復正常運作，實際上還未算達到足夠住宅供應。此外，平衡供求十分重要，供應要游刃有餘，如可儲備更多「熟地」應變，政府亦要有主導權，但一定不可以供過於求。

因時制宜，填海可以發揮博弈功能。地價成本高會衍生高樓價問題，千億元計的工程定會引起高通脹問題，然而，填海造地也是雙刃劍，定要好好運用。

分配市場供應

此外，政府要繼續推出「甜招」救市，樓市下跌兩成可視為正常調節，若超過安全界線，將會影響經濟結構，引發民生風險。

至於「近年香港規劃不少鐵路和公路線」，基建計劃的為將來社會需要做準備，需要因時制宜，但要明白市場需求，惟不是完全由政府設計和決定，許多時也是市場決定。

最後，香港樓市多年來被不同外圍因素影響，應對策略難免有所扭曲，市場出現「不同板塊需求各不同」問題，參考屋宇署資料，面積200平方呎或以下(不包括廚廁)的單位，動工量比例由2013年的5%增至2023年逾五成，面積401至600平方呎的單位，由2013年的24%降至2023年的2%。納米單位供應增加，較大面積單位供應大減，所以政府要做好管理和分配供應是十分重要。

建行淨息差續受壓

建設銀行(0939)首9個月經營收入5,523.47億元(人民幣，下同)，按年跌3.2%；純利2,557.8億元，微增0.13%，單計第3季，經營收入1,775.1億元，跌2.72%，賺914.5億元，增3.79%。

星展發表報告指，建行上季投資收益強勁，表現與其他國有銀行一致，並成功扭轉上半年虧損，主要由外匯、債券和股市交投活躍所帶動。

股息率吸引

報告表示，預測建行2023年至2026年盈利年均複合增長率2%，略低於之前預期的2.7%。相信該行今明兩年淨息差續受壓，將淨息差預測分別降2個及4個基點。

星展認為，建行內房按揭貸款風險較其他銀行高，但有信心內地出台一系列措施可為樓市帶來支持，料內地樓價逐漸回穩，對建行股價有利，重申其「買入」評級，目標價升至7元。

另外，美銀證券維持對建行盈利預測不變，因其強勁的資產負債表、



■內地樓價回穩有利建行。

股息率及估值具吸引力，維持評級「買入」，目標價7.08元。

中銀國際表示，建行資產質素保持穩健，由於目前估值便宜，將其目標價上調至8.5元，並維持「買入」評級。

摩根大通指，建行上季業績好壞參半，雖然撥備前經營溢利按年跌4%，但非費用收入同比升4.36倍，推升非淨利息收入升25%，減值及稅務支出亦少於預期，令盈利略勝預期，予評級「增持」。

個股分析—星展/美銀/中銀國際/摩通

吉利油電雙線齊飛

吉利汽車(0175)10月總銷量22.67萬，按年升28%。其中，極氪銷量2.5萬輛，增92%。首十個月累計總銷量171.64萬輛，增32%。當中，極氪累計銷量16.79萬輛，升82%。

上調公司盈測

招商證券發表報告指，吉利內燃機及新能源汽車銷量同錄升幅。銀河系列上月批發銷量同比增83.3%至6.3萬輛，新車型星願在推出首16日交付逾萬輛，中國星系列銷

量亦升13.9%。

招商證券指，對吉利內部整合依然樂觀，並釋放來自成本下降及效率提升。將其2024年至2026年盈利預測，分別上調3%、15%及17%，以反映混合產品突破，料2023年至2026年盈利年均複合增長率達42%。

招商證券認為，市場低估吉利在新能源汽車市場的增長潛力，維持其「買入」評級，目標價由18.6元升至21.8元。

個股分析—招商證券

永利目前估值吸引

摩根士丹利發表報告指，永利澳門(1128)第3季業績稍遜預期，物業EBITDA為2.63億美元，按季跌6%，遜預期。由於中場份額按季僅增10個基點，零售租金按季跌8%等，但管理層稱，黃金周中場投注額同比增30%。

大摩表示，永利目前估值吸引，予目標價8元，評級「增持」。

另外，花旗指，永利上季非博彩收入(尤其是零售)表現令人失望。期內，經調整物業EBITDA按年改善3%，恢復疫情前

2019年的87%，惟略低於該行預期的2.75億美元及市場預期的2.8億美元。

中場賭枱投注額穩定

永利10月中場賭枱投注額穩定，酒店入住率達99%。在黃金周期間，中場賭枱投注額按年增近三成；管理層強調將專注於最大化EBITDA。

該行維持予永利「買入」評級，但目標價由8.6元下調至8.3元。

個股分析—大摩/花旗