

投資者蠢動 買筍盤收租



近期二手樓市成交升溫下，投資者再見蠢蠢欲動。地產代理表示，現時市場上筍盤陸續消化，投資者只要心儀的單位價錢合理，租金回報理想，即把握機會購入單位收租。

中原地產新界東御龍山分行高級分行經理姚枝榮表示，該行剛錄得沙田河畔花園C座高層05室交易，單位實用面積269平方呎，兩房間隔，日前以335萬元沽出，實用呎價12,454元。新買家為投資者，見叫價合理，即把握機會購入單位收租。原業主持貨28年，現沽貨賬面獲利194萬元。

中原地產奧運站維港灣分行經理徐國樺表示，該行剛促成大角咀奧運站利奧坊·曉岸2座低層L室租賃成交，單位實用面積194平方呎，開放式間隔，最新以12,000元租出，折合實用呎租62元。上址業主為一名投資者，於今年8月以299萬元購入單位，現持貨短短3個月即順利租



3個月就順利租出，租金回報4.8厘。資料圖片

出，是次租出單位可享達4.8厘租金回報。

美聯物業的助理營業董事林奕俊表示，最近剛錄得大埔天鑽12座低層C室交易，單位實用面積524平方呎，兩房間隔。原業主上周五以638萬元掛牌，並在短短一天後以628萬元成交，實用呎價11,985元。原業主是一位實力投資者，他在今年8月以528萬元全數付款方式購入該單位，當時的購入價格比2019年的上一手業主低153.6萬元，降幅達到22.6%。然而，該業主持有該物業不到3個月便快速出售，獲利達到100萬元。

市場消息指，上水高爾夫·御苑剛錄得7座中層B室交易，單位實用面積373平方呎，一房間

隔，經過多次減價，最終以380萬元成交，實用呎價為10,188元。地產代理透露，該單位原業主是一名投資收租客，由於單位租約即將到期，遂決定出售該單位，並成功成交。

投資者購公屋連租約

中原地產上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，上水公屋天平邨最新錄3座高層22室交易，單位實用面積381平方呎，日前議價後以自由市場價298萬元連租約易手，實用呎價7,822元。新買家為投資客，見單位價錢合理，出租後料可享3.8厘租金回報，即入市單位作投資收租之用。原業主持貨6年，是次沽出單位蝕讓52萬元。

市建局可進一步蛻變



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

筆者較早前和立法會議員討論，有關「讓強積金款項做上車買樓首期之用」這個話題，對方分享：如果能夠解決市區重建的死結，就可大減「明日大嶼」的填海計劃規模，而且來得實際及經濟。筆者在此分享個人看法。首先，市區重建現在是一個難以完成的任務，但無論如何也必須要完成，因為眾多大廈老化的速度比重建快得多。

市區重建的概念其實並不完美，只是遇上一個樓價在上升軌道才能抵消成本上漲，但市區重建局卻擔任了發展商的角色。香港舊樓千萬間，如果市建局全部依靠發展商的角色，根本沒有可能處理。筆者認為十年之內，大多數舊樓就會進入一個困局，於是提出以下的方案：

市建局的任務應該是利用任何正確的手段去促成市區重建，尤其是在速度方面，應盡量減少發展商的持份，並賦予發展商在重建方案上的更多權利，令其可做策劃、統籌，甚至召集他人參與重建。對於如何平衡不同市道的強弱雙方矛盾？筆者認為市區重建的計劃應該是用房產信託基金的計劃和「以物換物」的概念，其實所有利益是有數得計的，每個單位其實都是有業權份數，用所有單位的業權份數就計到其權益基礎，憑這些權益份數，業主可得到房產信託基金或者同樣用權益份數計算出來的新建單位，甚至有機會兩樣都有。另外，建屋成本亦是有數得計的，發展商的建築費也可以從發展總成本中計算到收益持份！

少賺了但投資也少了

這樣做，就算樓市之後下跌，業主可以憑業權份數很大機會可取回原本自住的可同樣大小的重建物業，如果樓價升，業主可出售單位或出售有關房產信託基金！表面上看，發展商是賺少了，但付出的投資也少了，在賠償環節上節省了很多金錢和時間成本的風險更加低了，效率加快了！

網易業務迎轉折點

網易(9999)第3季股東淨利潤65.4億元人民幣，按年跌16.6%，經調整盈利75億元人民幣，跌13.3%，淨收入262億元人民幣，減少3.9%。

高盛發表報告指，網易管理層料第4季收入溫和增長，惟料2025年遊戲業務迎來轉折點，主要是今年底有多款遊戲上線，將為明年收入增長帶來更清晰前景。

傳承遊戲表現強勁

高盛稱，網易旗下經典IP傳承遊戲表現強勁，反映公司營運能力強，短期有助支持股價表現，將其目標價升至169元，維持「買入」評級。

另外，滙豐研究將網易2024年及2025年電腦遊戲收入增長率預測調高至17%及24%，同時上調今明兩年遊戲收入增長預測至8%及11%，盈測亦調升1%至4%，目標價由172元升至179元，維持「買入」評級，並預計明年總股東收益率為5%。



■網易料年底推出多款遊戲上線。

美銀證券指出，考慮到網易即將推出《燕雲十六聲》、重新推出暴雪多款遊戲，加上《永劫無間》PC版表現回穩，以及《Once Human》等更多遊戲於海外發布，相信PC遊戲業務繼續向好。

該行將網易2024年至2026年每股盈測輕微調整到8.82元、9.78元及10.28元人民幣，此前預測為10.15元、9.44元及10.28元人民幣。

美銀維持其目標價187元，重申「買入」評級，以反映遊戲業務回升及現價估值偏低。

個股分析—高盛/滙豐/美銀

攜程收入可見度較高

攜程集團(9961)第3季營業額159億元人民幣，按年升15.6%。淨利潤68.23億元人民幣，升47.1%。非公認會計準則淨利潤59.63億元人民幣，升21.8%。

內地業務穩健增長

摩根大通發表報告稱，雖然面對酒店及機票價格下降的行業逆風，但攜程上季業績表現不俗，料在未來3至5年可持續收入增長可見度較高，年均複合增長率達中雙位數。維持其「增持」評級，目標價由550元

升至600元。

摩通稱，攜程面對價格壓力，內地業務仍穩健增長，料未來數季度增速加快，估計境內旅遊收入同比錄低雙位數增長。出境旅遊市佔率改善，有望超越市場整體增長。

另外，高盛預計，攜程第4季非通用會計準則經營利潤29億元人民幣，按年增8%，EBIT利潤率23.2%。目標價由517元升至588元，評級「買入」。

個股分析—摩通/高盛

金山軟件遊戲業務有驚喜

摩根士丹利發表報告指，金山軟件(3888)第3季遊戲收入增長78%，遠超該行預期的27%。經營利潤及淨利潤亦高出其預測86%及54%。

該行將金山軟件2024至2026年收入預測，分別調高2%、2.8%及1.7%，以反映遊戲業務帶來驚喜，經營利潤預測分別上調10.2%、9.4%及6.4%。

獲大行升目標價

大摩將其目標價由32元升至36元，續

予「增持」評級。

另外，野村認為，金山軟件AI應用商業化穩步進展，遊戲業務穩健增長，將其2024年至2026年收入預測，分別上調7.4%至16.5%，盈利預測上調22%至35%，維持「買入」評級，目標價由26元升至35元。

美銀證券亦將其2024年至2026年盈利預測上調2%至3%，重申「買入」評級，目標價由37元升至38元。

個股分析—大摩/野村/美銀