

# 投資者買樓助子女上車



地產透視

樓市氣氛回暖，投資者認為現時是買樓

投資良機。地產代理表示，除了傳統買樓作長線收租，近期多了投資者趁低吸納筍盤，助子女上車個案。

**美**聯物業元朗大馬路分行助理聯席董事鄧涇渭表示，該行最新促成元朗榮光大廈中高層A室交易，單位實用面積437平方呎，三房設計。單位早前以400萬元放售，而買家為區內投資者，認為現時是買樓投資良機，認為此舉是為子女未來上車需求早作準備，議價後以381萬元承接單位，實用呎價8,719元。資料顯示，榮光大廈由2018年起至今僅錄7宗成交，呎價介乎10,091元至12,128元。可見是次單位呎價，為至少6年新低。原業主於2017年以428萬元購入單位，持貨7年，賬面損失47萬元。

中原地產新界北豪宅第四分行副區域營業經理劉喜燕表示，新近錄得元朗錦綉花園C段1街單號屋交易，單位實用面積1,100平方呎，2月放盤時叫價1,550萬元，經議價後最終以1,200萬元轉手，實用呎價10,909元。新買家是一名父



■ 投資者見現時乃入市良機，遂斥資1,200萬購入元朗錦綉花園洋房。資料圖片

親，指樓價近日已累積不少跌幅，認為該單位價錢合理，裝修企理，又附設大花園，於是為女兒入市上車。原業主於2014年以838萬元購入單位，持貨10年轉手，賬面賺362萬元。

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，中原最新促成將軍澳南THE PARKSIDE 1A座高層B室交易，單位實用面積743平方呎，三房套間隔，最新獲投資客以1,150萬元承接，折合實用呎價15,478元。原業主是次轉手賬面獲利132萬元。

中原地產九龍豪宅高級區域營業董事王婉婷表示，分行最新促成一宗又一居25座一伙地下連花園特

色戶租務成交，單位實用面積654平方呎，三房套間隔，最新以33,000元連車位租出，折合實用呎租50元。上址業主為投資者，持貨15年，是次租出單位可享高達5.4厘租金回報。

## 丰匯三房連租約售

中原地產西九龍南昌分行經理劉燦恒表示，分行最新促成深水埗丰匯1座高層D室交易，單位實用面積724平方呎，三房套間隔，最新以978萬元易手，折合實用呎價13,508元。新買家為同區投資客，有感上址造價合理，考慮片刻不惜連租約購入單位。原主持持貨10年，現轉手賬面獲利99.5萬元。

## 攻堅股市及地產市場



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

最近召開的中央政治局會議提出4個要點，其中兩個要點分別是實施「更加積極的財政政策」和「適度寬鬆的貨幣政策」，充實完善政策工具箱，加強超常規逆周期調節，打好政策「組合拳」；以及大力提振消費、提高投資效益，全方位擴大國內需求，穩住樓市股市。

很多傳媒指出今次是中央十四年來首次使用「適度寬鬆」去形容貨幣政策的。內地經濟一攬子提振政策當然對香港是有好處的！筆者認為股市將會率先受惠。香港與內地目前都不存在嚴重的經濟衰退，更重要的是內地M2有龐大的約310萬億元人民幣，而香港M3亦有逾18萬億港元，現在首要任務是引導部分存款流出銀行進行投資。筆者之前曾分享過，近三十多個月裏面香港銀行總共增加4萬多億元的高息定期存款，如果增加的定期有十分之一流出，金額亦達4千多億元，足以令到市場活躍。

## 顯效法中央組合拳救市

筆者認為，香港官員應該學習中央推出組合拳，所謂組合拳即是不同的提振市場政策，不單止一氣呵成，而且首尾呼應。未來香港進一步出招刺激樓市，還有很多方式和空間的。例如立法會議員洪雯發表文章提倡善用強積金，其中一個方向是考慮讓市民首次置業時使用強積金作為首期的補充。而在目前的環境下，政府也可考慮重推置業資助貸款計劃，令到上車人士有更充足的置業機會。

此外，有不少投資者都很有實力，但因為現在樓價下跌正忙於補倉，筆者認為政府可推出寬鬆措施，讓部分投資者站穩陣腳甚或重投市場。另外，筆者覺得政府除了發行債券之外，亦鼓勵可在某些項目多用房產信託基金去集資，這不會變為沉重的負債，亦可將這些權益給予市場上的被動投資者。

## 濠賭股缺正面催化劑

摩根大通發表報告指，預計12月首15日澳門博彩總收入(GGR)為85.5億澳門元，收益率保持穩定，而中場GGR約為疫情前的105%至110%，不過，貴賓業務收入GGR僅為20%，略低於第3季恢復情況，但相關數據符合市場預期。

該行表示，濠賭股目前估值相對較低，但短期缺乏正面催化劑，相信「啤打值」仍是濠賭股最大動力。因此，將重點關注具有阿爾法(Alpha)機會的股票選擇，其中，銀河娛樂(0027)將是2025年首選，因集團具有獨特的盈利增長勢頭，尤其是2024年第4季度。

### 摩通首選銀娛

摩通對濠賭股的推薦順序為銀娛，永利澳門(1128)、金沙中國(1928)、美高梅中國(2282)、澳博控股(0880)，以及新濠國際(0200)。

另外，滙豐環球預期，計及澳門賭企淨贖回1億美元債券後，料



■ 分析指賭業股估值相對較低。

彭博社

總發債達22.5億美元。澳門博彩業相關債券，由今年初至12月9日，非年化總回報達8%，跑贏亞洲(除了日本)外基準指數的5.7%回報。但經過過去兩年給予「超配」評級後，今年則轉為輕微超配澳門博彩債券。

花旗則指，從六大博企方面了解到，預期12月表現放慢，投放於高端中場的百家樂枱數目按月減少8%，平均中場百家樂枱最少賭注亦減少4%。數據顯示，高端中場玩家數目比2023年12月增26%。

行業分析—摩通/滙豐/花旗

## 華晨今年股息料達16%

華晨中國(1114)修訂股息政策，目標分派年度除稅後溢利不少於50%。摩根士丹利發表報告，預測華晨2024年稅後盈利53億元人民幣，以周二(17日)收市價3.5元計算，預示今年股息率逾16%。由於集團確立長期股息政策，未來或不再發放特別股息。

該行表示，未來華晨股東回報與盈利能力關聯度更緊密。隨著寶馬中國銷售面臨壓力，料投資者將要求集團有更高股息率，以減輕對寶馬盈利能力不確定性的影響。大摩

維持其「增持」評級，目標價5.5元。

### 對股價帶來支持

另外，花旗指出，華晨目標派息水平高於市場預期。預計集團2024年稅後利潤為40億元人民幣，若以50%至75%的派息比率計算，2025年常規股息介乎20億至30億元人民幣。

該行預測其收益率達12%至18%，相信對股價帶來支持。 個股分析—大摩/花旗

## 美團香港業務步入正軌

美銀證券發報告指，美團(3690)在港業務(Keeta)雖仍錄輕微虧損，但已步入正軌。儘管集團在中東投資存在不確定性，但基於以投資回報率為基礎的海外擴張，核心業務增長正面，重申其「買入」評級，目標價200元。

### 海外業務料錄虧損

另外，美團管理層強調，集團的業務增長和營運利潤率仍是實體商店分部的關鍵，2025年將專注於推動店內分部訂單量、收入

和營運利潤的健康業務增長。

滙豐研究估計，美團第4季海外擴張所錄虧損或擴大，主要受拓展沙特阿拉伯利雅德市場影響。至於明年虧損情況，取決於當地銷售增長速度，以及沙特的潛在擴張計劃。

滙豐預期，美團未來業務表現或較波動，估計集團繼續加快海外投資，故內地業務的驅動力，對中期增長前景至關重要。

該行維持美團目標價220元，評級「買入」。 個股分析—美銀/滙豐