

元朗交投飆 短炒獲利豐



百元印花稅效應擴大，元朗區上月交投創1年新高，包括多宗短炒獲利個案。有地產代理形容，樓市小陽春已至，料4月二手市場續旺。

元朗區3月份錄得約141宗二手買賣成交，除了重上百宗水平外，亦創下去年3月撤辣後的1年新高。中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，分行新近促成新元朗中心4座低層G室交易，單位實用面積466平方呎，兩房間隔，景致開揚，叫價550萬元，減價22萬元，以528萬元交易，實用呎價11,330元。買家為區內業主，增持一個單位自用。原業主去年8月以468萬元買入單位，本來買給兒子居住，但兒子一直沒有遷入，所以持貨短短7個月便賣樓，轉手獲利60萬元。

林頌宜續指，分行錄得益輝大廈低層A室成交，單位實用面積301平方呎，平台263平方呎，原業主於去年6月以246萬元買入單位，最近以298萬元沽出，實用呎價9,900元，持貨約9個月賬面賺52萬元。另



■新元朗中心兩房戶528萬元沽出。

資料圖片

外，元朗蝶翠峰7座高層G室，實用面積570平方呎，三房間隔，原業主以499.5萬元沽出，實用呎價8,763元，持貨僅約2個月，賬面獲利29.5萬元。

YOHO Midtown 兩房微減5萬沽

利嘉閣地產助理分區經理吳紫旭表示，二手市場交投轉活，短炒獲利個案亦被帶動。該行最新促成元朗尚柏中層K室交易，單位實用面積302平方呎，一房兼開放式廚房間隔，望樓景。買家鍾情屋苑樓齡簇新，單位間隔合用，決定以280萬元承接，實用呎價9,272元。原業主持貨約5個月，賬面微利9萬元。她補充，該屋苑現有約14個單位放盤，最低入場費由270萬元起。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗YOHO Midtown上月共錄7宗交易，按月升1.3倍，平均實用呎價13,339元，按月升5.5%。該行錄得3座高層A室交易，單位實用面積443平方呎，兩房間隔，叫價600萬元，微減5萬元，以595萬元沽出，實用呎價13,431元。買家為上車客，認為單位間隔合用，見價錢合理迅速承接自用。原業主持貨7年，賬面蝕103萬元。

王勤學續指，該行另錄得元朗YOHO TOWN 8座高層C室交易，單位實用面積461平方呎，兩房間隔，叫價599萬元，微減8萬元，以591萬元沽出，實用呎價12,765元。原業主持貨約14年，賬面獲利327.2萬元，升值1.2倍。

回顧納米樓供應高峰



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

納米樓一般指實用面積百多平方呎至約二百平方呎細小面積的單位，有指是不多於215平方呎的單位，這是根據差餉物業估價署對於最小單位面積的分類為20平方米以下（約215平方呎以下）之說法，亦有指是260平方呎以下之單位。納米樓盛行期大約在2010年後之十年間，期間出現甚多個實用面積介乎150至190平方呎的納米新盤單位；其中一個位於屯門的樓盤單位較令人印象深刻，面積僅128平方呎，被稱作「龍床盤」。

追溯2010年政府曾為了增加中小型住宅供應而推出限呎地，掀起了納米樓風潮序幕。由於納米樓面積小，故多採用開放式廚房、多用途空間、高樓底設計以便加設樓層或閣樓增加空間。其後，開放式廚房在批則方面具有更大彈性，亦同步推動發展商興建納米樓。2010年後樓價持續上升逾十年，樓價升幅達1.5倍，當其時上車難屬市場共識，但納米樓呎數細，不少屬於百多平方呎單位，樓價自然較細，吸引不少買家購買納米樓作為上車起步；亦有不少投資者認為納米樓租金回報理想、具升值潛力而入市。

2022年起逐步減少供應

而在2013年間，政府將九成按揭的樓價上限降至400萬或以下，納米樓更成為較易入市的選擇。不過後來市場對納米樓漸多聲音，認為基本居住空間不宜少於百多呎，自2022年開始，政府回應訴求，在往後的賣地項目向發展商加入了最低面積要求，每個單位的實用面積至少要達26平方米（約280平方呎），自此納米樓新樓供應便逐步減少。

萬科流動性壓力巨大

萬科企業（2202）去年由盈轉虧，蝕494.78億元（人民幣，下同），相較對上年度賺121.63億元。主要因開發業務結算規模和毛利率顯著下降。

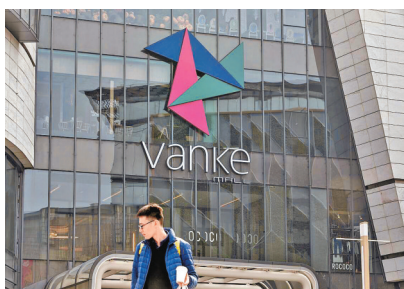
星展發表報告指，深圳地鐵通過向萬科引入高級管理人員，並提供總額約70億元的兩筆股東貸款，展現對萬科更強支持，一定程度緩解市場對萬科的擔憂。但集團仍面對巨大流動性壓力，目前預售額低於該行估計的現金流盈虧平衡水平，亦不足償還短期債券。

料需額外資金償債

該行預測，若萬科銷售額維持今年首季水平，將需額外305億元資金維持償付能力。扣除上述70億元股東貸款，仍需235億元。

星展又指，萬科今年首季預售按年跌41%，未結轉銷售額減少，開發收入持續下降。集團優先考慮現金回籠並實施價格折扣以提高銷售率，將繼續不利其利潤率。

該行將萬科目標價由4.6港元下降



■萬科首季預售按年跌逾四成。

彭博社

至4.3港元。評級由「持有」下調「沽售」評級，

另外，華泰證券指，萬科今年面臨較大到期債務壓力，現金短債比約0.55。但深圳國資及大股東深鐵集團持續以受讓資產等方式給予資金支持，深鐵集團2月提供70億元股東借款助力公司度過債務高峰期，有待政策以及國資進一步支持助力公司過冬。

該行預測萬科今明兩年每股虧損0.71及0.45元，對其目標價由4.3港元上調至5.65港元，維持「持有」評級。

個股分析—星展/華泰

恒地物業開發存不確定性

交銀國際發表報告指，恒地（0012）13%。穩定的股息分派政策及高股息率，相信可抵禦股價下行風險，但物業開發周期仍存在不確定性，故下調其目標價至23.02元，較該行估算每股資產淨值折讓60%，維持其「中性」評級。

該行表示，相信在低基數效應下，恒地2026年至2027年利潤可望回升，股息則維持穩定。

交銀國際稱，恒地在新項目帶動下，料2025年至2027年租金年複合增長率達

被大摩降今年每股盈測

另外，摩根士丹利將恒地2025年收入預測由315億元降至286億元，2026年度收入預測則由225億元升至256億元，以反映項目完成時間表有所調整。

大摩下調恒地2025年度每股盈利預測12%，2026年度每股盈測則上調2%。目標價由26元升至26.5元，予「與大市同步」評級。

個股分析—交銀國際/大摩

李寧最壞時期或已過去

招銀國際發表報告指，李寧（2331）今年業務指引保守，惟首季營運數字已見改善。即使目前估值相對較高，但相信公司最壞情況已過去，維持其「買入」評級。目標價由19.58元微升至19.81元。

業務今年面對逆風

另外，滙豐環球研究亦認為，李寧今年指引審慎，故不足以推動重新評級。下調其今明兩年盈測，目標價由16.8元降至

16.2元，維持「持有」評級。

野村表示，李寧業務今年仍面對逆風，包括競爭日益激烈的跑步系列，以及運動休閒系列。公司計劃今年積極投入市場營銷和研發，可能拖累利潤率。

該行將李寧評級由「買入」降至「中性」，目標價由20.3元下調至17.4元。

大和則指，考慮到行業估值重評，李寧預測市盈率由10倍上調至13倍，目標價亦由13.3元升至15.5元。

個股分析—招銀國際/滙豐/野村/大和