

熱門居屋成交彈 獲利豐



首季樓價
反彈約6%，買家入市信心及氣氛亦已恢復。地產代理透露，近期熱門居屋屋苑成交顯著反彈，個別屋苑售價創新高外，業主出售單位均見獲利甚豐。

富誠地產高級物業顧問葉偉基表示，鑽石山樓王級居屋屋苑龍蟠苑本月至今暫錄11宗成交，交投暢旺，平均實用呎價13,500元，該行新近錄得龍蟠苑F座龍壁閣中層10室交易，實用面積426平方呎，2房間隔，向東南望園景，單位於去年11月放盤，叫價630萬元(已補地價)，經雙方議價後以595萬元成交，減價35萬元，實用呎價13,967元，售價為屋苑今年最高價。

原業主於2012年7月以340萬元(已補地價)購入，持貨9年賬面獲利255萬元，單位升值75%。單位內籠企理，外望開揚遠景，因而吸引買家垂青。

向有市區「居屋王」稱譽的長沙灣凱樂苑，新近錄得一宗E座極高層18室交易，單位實用面積391平方呎，兩房間隔，以成交價563萬元(未補價)計，實用呎價14,399元，屬屋苑新高。原業主持貨約4年，現轉手賬面獲利279.32萬元或升值近1倍。



■居屋龍蟠苑單位剛出現創新高價成交。 資料圖片

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角居屋樓王富榮花園交易，單位為8座高層F室，實用484平方呎，2房間隔，坐向東面，成功以513萬元(未補地價)易手，實用面積平均呎價10,599元。

據了解，原業主持貨25年至今轉售，賬面獲利333萬元離場，單位期內升值1.8倍。

祥益地產高級分行經理龍超君表示，日前分行促成一宗景新臺1座中層D室交易，實用面積660平方呎，三房兩廳。新買家為區內白居二，鍾情該屋苑鄰近親友，方便照應，而且單位內籠寬敞，房廳均擁開揚山景，加上原業主有意移民，減價10萬至490萬元(居二市

場價)成交，以實用計算呎價為7,424元，屬市場價。

天水圍居屋逾30宗成交

中原地產嘉湖第二分行經理何家樂表示，一手市場氣氛熾熱，帶動整體入市氣氛。天水圍居屋市場本月累錄約31宗成交，其中天麗苑中層8室，實用面積433平方呎，現為兩房間隔，自由市場叫價406萬元，剛經由該行以401萬元沽出，減價5萬元，折合實用呎價9,261元。

何家樂指，買家為上車客，睇樓兩星期，見單位內籠企理，樓價合理，即把握機會入市自用。原業主持貨12年，賬面獲利約258萬元，升值約1.8倍。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

小心新一輪賣樓潮

有老友問我是否認識金管局總裁，我話現在余偉文就唔識，上一任陳德霖就認識。老友話要多謝他們，若非金管局管得咁嚴，他逼住要賣一些債券來降低借貸比率，現在可能很麻煩，因為好唔好彩，那些債券清零，現在可以說是逃過一劫。

如果大家了解物業按揭市場，任何人的第一個物業都可以借得多一些，甚至借到八九成也可以，但第二個物業開始，最多可以借到四成，由於有很多水位，銀行會借錢畀客戶買債券，無論對客戶與銀行來說，那些債券是有全額擔保，應該非常安全，但金管局仍然不滿意，由於貸款仍然由物業按揭做抵押，變成借貸比率相當高，於是金管局要求業主降低借貸比率，不少業主要賣債券清數，變成逃過一劫，如果唔賣的話，今日可能要賣樓還債。

老實說，唔係個個都好似我老友咁好彩，面對無風無險的高息債券，不少人已經倚賴作為日常收入。如果不是銀行逼到埋身，他們亦不捨得出售債券，所以我估計將會出現新一輪賣樓潮，不過亦應該不會太嚴重，話晒金管局已經做晒防禦工作。

免得過唔好買國債

講開又講，很多人以為國債是很安全，尤其是美債，其實這是一個美麗的誤會，假若美國唔兌現美債，買了美債的人唔通走去告美國，畀律師費都畀死。所以，只有國家級才會買美債，私人千祈唔好買美債。

中石化派息維持穩定性

中石化(0386)管理層指，長遠發展主要圍繞上游高效勘探、煉油轉型升級等，在新能源、新材料投資逐年加大，未來將出訪中東等國家，若有共同目標及戰略，將會積極推進業務合作。此外，派息政策將保持連續性及穩定性。

中石化去年按年少賺8%至661億元(人民幣，下同)，派末期息19.5分，減少37%。瑞信指出，中石化業績較該行及市場預期分別低14%及8%，料股價短期承壓。

獲瑞信升目標價

瑞信將中石化今年每股盈利預測下降3.8%，2024年預測則上調1.2%。另將目標價由4港元升至4.3港元，維持「中性」評級。

對於中石化計劃向控股股東中國石化集團發行約22.4億股A股，集資約120億元，用於清潔能源及高附加值材料等多個項目。花旗表示對中石化向母公司配股感到驚訝。中石化淨負債比率僅3%，應很容易向銀行貸款。



■花旗認為中石化定向增發A股影響有限。 路透社

花旗指出，由於中石化業績遜預期，全年派息亦跌近兩成半，考慮到經營現金流疲弱，65%的派息比率符合預期等因素，維持其「中性」評級，目標價4港元。

此外，摩根大通將中石化目標價由5.5港元降至5.3港元。該行認為，中石化定向增發A股影響有限，所得資金將用於液化天然氣及煉油新業務中長期增長。由於煉油及營銷利潤改善，估算中石化首季純利140億元，按季升59%。 個股分析—瑞信/花旗/摩通

摩通看好康師傅輕資產策略

康師傅控股(0322)目標今年盈利增長33%至35億元(人民幣，下同)。摩根大通發表研究報告指，鑑於內地方便麵行業滲透率高、行業增長乏力以及消費者不利觀感，故對行業在內地整體餐飲板塊的評價不高，但目前非理性競爭有所緩解，對其業務發展有利，看好其輕資產策略。

目標價升至16.3元

摩通預計，康師傅今年銷售及盈利分

別按年增長8%及34%，2023至2025年複合年增長率分別為5%至23%。目標價由14.5港元升至16.3港元，予其「增持」評級。

康師傅去年賺26.32億元，同比下降30.77%；收益787.17億元，增長6.26%；毛利228.99億元，增長1.73%，毛利率29.09%，2021年同期30.39%；稅前溢利41.49億元，下降28.58%。

大行精選—摩根大通

聯想受惠於AI發展潛力

各大科技企業均覬覦人工智能(AI)市場。里昂發表報告指，AI發展潛力為伺服器及基礎設施帶來重大增長空間，相信聯想集團(0992)能夠駕馭這趨勢，並歸功於其市場定位、產品部署及與Nvidia的合作。

該行預料，公司伺服器業務收入及利潤率持續增長、儲存業務貢獻增加、個人電腦業務於第四季起回復增長，以及長期個人電腦需求高於疫前水平。

里昂將聯想目標價由9.2元升至11.6

元，維持「買入」評級。

美銀升評級至買入

另外，美銀料全球個人電腦市場將於第二季觸底反彈，有助提振聯想盈利表現。將其評級由「中性」上調至「買入」，目標價亦由6.95元升至9.8元。該行對聯想2024及2025年盈利預測分別上調5%及3%。公司估值不高，相當明年預測市盈率8倍，同業則約12至13倍。 個股分析—里昂/美銀