

居屋自由市場成交湧現



地產透視

踏入5月份雖迎來銀行加息，但在剛性需求支持下，二手樓市成交未致顯著受壓，尤其是居屋自由市場，不少買家眼見物業所處地點交通方便，而且業主願意減價，價格相宜下，紛入市買入單位自住，成交湧現。

一手居屋可以分為居屋第二市場及自由市場兩種，居屋第二市場所發售的居屋未補地價，無論轉名、按揭及轉讓也有一定限制，現在可售予綠表人士和俗稱「白居二」人士（每年有限額）。已補地價的居屋在法律上跟一般私人住宅沒有分別，除了可轉讓任何人士外，也可向銀行加按及採用與一般私人物業相同的按揭條款，因此已補地價的居屋也稱為居屋自由市場。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山富輝花園屋苑最新錄2座中層K室交易，單位實用面積570平方呎，3房間隔，議價後以自由市場價690萬元易手，實用平均呎價12,105元。

新買家為用家，原業主持貨32年，是次轉手賬面獲利約621萬元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門居屋翠寧花園1座低層A室，實用面



■沙田愉翠苑地點理想，業主加價出售仍獲承接。資料圖片

積592平方呎，三房間隔，日前獲外區首置客垂青，加上原業主擴大議幅，累減22萬元，遂決定以自由市場價428萬元購入，實用平均呎價7,230元。

黃慶德又稱，同屬屯門居屋美樂花園日前亦錄得一案區內首置客買成交個案，成交單位為6座低層C室，實用面積699平方呎，三房兩廳，新買家鍾情單位內籠寬敞，而且睡房擁海景景觀及方向佳，遂決定把握機會入市，以583萬（自由市場價）購入，實用平均呎價8,340元。原業主是次轉手賬面獲利425萬。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行新近促成沙田居屋愉田苑交易，單位為愉群閣低層02室，實用面積568平方呎，屬3房2

廳間隔，放盤叫價670萬元，現減70萬元至600萬元（自由市場價）成交，減幅10.4%，實用平均呎價10,563元。原業主持貨逾40年，現出售預料獲利甚豐。

愉翠苑付辣稅獲利仍豐

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉揚閣頂層戶交易，實用面積510平方呎，2房2廳間隔，坐向西南望開揚景，單位原叫價680萬元，放盤10日，加價22萬至702萬元（自由市場價）沽出，實用平均呎價13,765元。原業主持貨不足3年沽售，扣除樓價10%額外印花稅（SSD）約70萬元，現出售預料獲利仍甚豐。

講得愈慘 愈冇人買



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

近日有地產代理以賣慘的方法賣樓，仲配埋歌詞，做法的確很新穎，不過效果就見仁見智，我個人認為，大多數買家都唔會有興趣買那些講得好慘嘅樓盤，因為想壓價都唔可以，擔心代理會話，業主已經很慘，仲要壓價，究竟有冇人性，最好方法就是話冇興趣，悲慘賣樓，可能適得其反。

對很多人來說，買樓是人生重要決定之一，所以，一定要搵一個適合自己單位，當然有不少人太過仔細，遲遲未能夠做決定，錯過不少買樓良機，但即使如此，亦不能草率行事，買樓亦是買入一大筆債項，如果物業不適合自己，不但終身後悔，而且沒有翻身機會，若果因別人賣慘而買樓，嚴格來說，不是自己做決定，而是業主替買家做決定，不知道是福是禍，就算福，都是阿福的福。

買賣慘的樓，價錢反而唔成問題，就算買得貴，如果單位冇問題，最多日後賺少一些，但如果單位有不可告人往事，到再賣樓的時候，就會發覺根本賣唔出，到時輪到自己賣慘。

單位合適要毫不猶豫

現在市況雖然稍靜，但不是沒有成交，稍為好的單位亦不難賣走，那些賣慘的單位大數是非常低層，方向不佳，買入之後就要有準備住到天荒地老，買樓有一個秘訣，就算遇到不適合單位，不要浪費時間去討價還價，萬一業主願意割愛，變成自己坐艇，但遇上適合單位，就要毫不猶豫，否則，隨時蘇州過後冇艇搭。

新天綠色運營有望改善

新天綠色能源(0956)首季股東淨利潤同比下跌10.4%至8.4億元（人民幣，下同），遜市場預期，主要因營業成本同比上漲8.1%至49.9億元，收入同比增3.6%至65.6億元。

期內，風電發電量按年增3.6%至4,064吉瓦時。天然氣銷售量跌6.1%至1,426百萬立方米，其中批發和零售量（不含CNG/LNG），分別同比跌4.2%和9%，至873及531百萬立方米，兩者均差於預計。

唐山項目明年貢獻增

新天綠色旗下唐山LNG碼頭項目首階段今年6月開始分階段投運，設計接卸能力為每年500萬噸。預期2024年起開始提供較明顯盈利貢獻，並逐步提升。

隨着內地工商業持續恢復，期待集團發電及售氣量趨於穩定及逐漸改善。新天綠色上月風電發電量按年增5.5%，升幅優於一季度。天然氣銷售量則同比下跌6.6%，跌幅與上季相



■新天綠色能源目標價降至4.88元。

資料圖片

若。預計2023年全年風電發電量及天然氣銷售量，分別按年增6.1%及1.3%，2024年則同比升5.8%及3.9%。

因應一季度業績，該行將新天綠色2023至2024年盈利預測下調5.8%及6.0%。集團運營表現有望改善，但保守估算，將其2023年目標市盈率由8倍降至7倍，以反映資本市場波動風險，相應將目標價由5.58港元降至4.88港元，重申「買入」評級。

個股分析—中泰國際

摩通調高公用股目標價

過去一個月，香港公用股表現跑贏恒指達7%。摩根大通表示，主要得益於美國加息幅度比預期少及美元貶值，相信板塊持續跑贏大市，加上估值吸引，料上半年業績有望反彈。

長建電能為投資首選

摩通指，長江基建(1038)及電能實業(0006)為該行首選，兩間公司均對外匯升值敏感度較高，目前收益率亦達6%。

該行將長建目標價由50元調高至52元。

另將電能目標價由50元升至51.5元，同予兩間公司「增持」評級。

此外，摩通將中電(0002)目標價由52元升至57元，維持「中性」評級。隨着澳洲電費上升，料將反映在盈利上，下半年將是較好的切入點。

摩通預料，香港中華煤氣(0003)今年盈利或反彈逾15%，受惠於燃氣銷量及單位利潤改善，將其目標價由6元升至6.5元，評級由「減持」升至「中性」。

行業分析—摩通

瑞銀升碧服評級至中性

碧桂園服務(6098)年初至今股價表現落後大市。瑞銀認為，碧服擁有強勁現金流，將其評級由「沽售」調高至「中性」。

目標價降至12.3元

該行指，假設2023至2025年期間，碧服營運現金流、派息及股價維持不變，料淨現金流在2025年佔其市值44%。有理由相信碧服將會提高派息比率。

不過，瑞銀將碧服目標價由14.6元降至12.3元，相當於2024年預測市盈率6.5倍，2023年股息收益率3.5%。

碧服去年賺19.43億元（人民幣，下同），按年跌51.82%，派末期息每股14.4分，另派特別息每股22.81分，合共37.21分。期內，收入413.67億元，同比升43.42%。物業管理服務收入228.56億元，增65.7%，社區增值服務收入40.18億元，增20.7%。

個股分析—瑞銀