

拆牆風波 日出康城減價沽



地產透視
近期因為業主違規拆掉部分主力牆的將軍澳日出康城1期首都，事件發生至今累計共有3宗成交，而日出康城其餘期數減價盤湧現，業主加快止賺離場。地產代理指，近期日出康城首都預約睇樓客確有「縮沙」情況，但相信只是短期心理影響。

將軍澳日出康城1期首都自從被揭發有3房單位違規拆除部分主力牆，引起全城關注，掀起連串風波。據區內地產代理指，踏入本月，新近有一宗首都3座低層LA室單位，實用面積713平方呎，3房套，向西北望山景，單位剛於5月底放盤，原叫價918萬元，放盤7天即以895萬元沽出，減價23萬元，呎價12,553元。

原業主持貨3年賬面僅賺45萬元或5.3%。若計算釐印費和代理佣金等使費後，料獲利不多。該單位成交為日出康城首都主力牆風波後最新一宗成交，亦是屋苑6月首宗成交。

另外，上月底首都另有兩宗拆主力牆風波後的二手成交，其中一宗為首都1座中層LD室，實用面積708平方呎，3房間隔，以878萬元易手，呎價12,401元，屬



■自拆走部分主力牆風波後，日出康城首都累計錄得3宗成交。
資料圖片

違規拆除主力牆事件曝光後，屋苑首宗成交，而是次成交價較原業主開價低52萬元或5.6%外，對比市價也賣平近4%。原業主賬面獲利198萬元，單位升值29.1%。

移民盤削價8%易手

至於另外一宗首都二手成交則屬業主移民成交盤。美聯物業將軍澳康城分行高級分區營業經理劉世華表示，該行上月底促成日出康城首都3座低層RB室，實用面積519平方呎，屬於兩房間隔，原業主已移民海外。據悉，單位最初開價720萬元，期內因應市況下調至680萬元，吸引超過兩組客人洽購，單位最終累減60萬元或約8%，以660萬元易手。原業主持

貨超過15年，賬面獲利274.8萬元，單位升值超過71%。

美聯物業將軍澳康城分行(2)高級分區營業經理林浩德表示，該行新近促成日出康城7期MONTARA第2B座低層A室交易，實用面積529平方呎，屬於兩房梗廚戶型。據悉，單位於5月初開價930萬元放售，經多番拉鋸後終減價60萬元或逾6%，以870萬元易手，折合實用呎價約16,446元。

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，最新錄得一宗日出康城4期晉海交易，單位為2B座低層C室，實用面積489平方呎，兩房間隔，最新以740萬元易手，折合實用呎價15,133元。原業主持貨5年多，賬面獲利126萬元。



息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

醫管局員工 置業貸款(三)

醫管局員工應留意有關置業貸款計劃包含既定申請資格及條款限制，入市前應先參閱相關細則。上期提及員工貸款的年期上限為20年，並非如一般住宅按揭可長達30年，故此月供金額會基於還款期縮短而增大；而按揭年期的審批亦視乎員工是否已接近退休年齡再作計算，事實上，銀行按揭貸款亦視乎借款年齡及物業樓齡去衡量按揭年期是否可批足30年。

須承諾任職期和自用物業

由於推出醫管局員工置業貸款計劃的原意是希望挽留人才，故此當中含有聘用期承諾不少於5年，違反承諾將會收取約2%貸款額的行政費用。有關計劃原則是希望協助員工可擁有自住物業，故此物業作為自住用途是基本條件，並以未持有本地住宅及未曾享有購屋貸款利息津貼的申請者可獲優先考慮，而準備透過此計劃換樓又或轉按揭息員工亦可同步申請，但轉按揭不可涉及套現。

預計醫管局員工置業貸款的原則上批准書會於6月發出，有效期為6個月，故此員工可留意時限選擇心儀單位及提交申請。目前有關計劃之銀行按揭貸款由兩家指定銀行提供，員工亦可透過夥拍兩家銀行的按揭轉介公司提交按揭申請及代為跟進按揭，費用全免。

B站遊戲業務表現弱

美銀證券表示，哩哩哩(B站，9962)在細分市場增長表現不同，當中，遊戲業務較為疲弱，主要因部分內地及海外遊戲產品延遲推出、內地不少版號獲批，更多新遊戲出街，導致市場競爭加劇。不過，廣告業務增長勢頭良好，來自電商的「618」促銷廣告及流媒體內容需求提升，料將推動廣告增長加快。

被美銀下調目標價

直播業務方面，由於愈來愈多內容創作者加入，直播仍處快速增長階段。計及遊戲業務收入下降，該行將B站第二季收入預測下調至52億元人民幣，按年增長6%，今明兩年收入預測分別為3%及6%。

美銀將B站目標價降至192元，憧憬遊戲《賽馬娘》在夏季上線，料可推動遊戲業務，重申其「買入」評級。

另外，滙豐研究指，由於B站上季廣告收入勝預期，料全年可達預測



■B站直播業務快速增長。
資料圖片

升幅25%，惟增值服務(VAS)及遊戲業務表現疲軟。

該行表示，因首季業績表現略遜於預期，故對公司會員銷售表現看法轉為更加保守。

滙豐將B站2023至2025年收入預測下調5%至6%，同時將其盈利預測下調10%至31%，目標價相應由171.6元，下調至132.6元，維持「持有」評級。

大和指，B站即將推出《賽馬娘》及其他12款新遊戲，可望帶動遊戲收入在第三季度重新加速，下半年收入料呈回升勢頭，但將其2023至2025年收入預測下調3%至6%

個股分析—美銀/滙豐/大和

花旗調高敏實目標價

花旗表示，敏實集團(0425)管理層在投資者交流會透露，集團經營狀況好過預期，今年首5個月收入按年增幅高於全年指引的20%，主要受電池盒業務收入增長创新高所帶動。

期內，集團旗下三大傳統業務綜合毛利率增長約三成，敏實預測電池盒業務全年毛利率20%至23%。

花旗指，考慮到敏實收入增長勝預期，並料趨勢持續，加上毛利率提升，將敏實2023至2025年收入預測上調1%至4%，分別至211

億、251億及292億元人民幣；毛利率預測則上調0.6至0.8個百分點，料達28.2%、28.28%及29%。

上調盈利預測

花旗將敏實2023至2025年盈利預測上調8%至9%，分別為20億、26億及31億元人民幣，目標價由26元升至29元，對應2023年預測市盈率約15倍，維持「買入」評級。

大行精選—花旗

龍湖料內房出現脈衝式復甦

摩根士丹利表示，在投資者活動交流時，龍湖集團(0960)管理層透露，預計內地房地產市場將出現脈衝式復甦，集團計劃6月推售更多項目，中期目標每年銷售額達2,000億至3,000億元人民幣。

大摩予增持評級

龍湖指出，在逾300億元人民幣可售資源支持下，對今年全年實現合約銷售額增長感到樂觀。大摩予龍湖目標價31.1元，評級「增

持」。該行表示，龍湖今年未有到期的境外債務，境內短期借款大部分屬可展期的銀行貸款，外匯風險較小。

首5個月，龍湖在主要一、二線城市共收購17幅土地，應佔土地價格150億元人民幣，料將在下半年帶來銷售貢獻。

龍湖首4個月累計實現總合同銷售671.6億元人民幣，銷售面積391.3萬平方米。4月實現總合同銷售164.6億元人民幣，銷售面積96.5萬平方米。

個股分析—大摩