

大埔豪宅超筍價成交增



大埔區是傳統豪宅物業地段，成交並不像人口稠密的傳統住宅區活躍，在近期二手成交轉靜下，地產代理指，區內主要豪宅物業陸續出現超筍價成交個案。

美聯物業大埔比華利山分行高級營業經理黃國表示，新盤主導市場下，二手屢錄擴闊議價交投，新近該行錄得大埔比華利山別墅實用面積1,606平方呎累計減價近278萬元，以1,322萬元沽出，屬超筍價成交。現時屋苑放盤最低叫價約為1,550萬元起。

黃國表示，成交單位為大埔比華利山別墅湖景道單號屋，實用面積約1,606平方呎，採5房戶間隔。據悉，單位先前以1,600萬元放售，及後減價至1,450萬元，獲用家議價128萬元，以1,322萬元沽出，較最初叫價低278萬元，折合平均呎價約8,232元。原業主於2012年以1,573.8萬元購入上述物業。

中原地產海日灣分行經理李嘉龍表示，大埔天鑽最新錄得8座中層C室交易，單位實用面積509平方呎，2房間隔，去年8月放盤時開價約800萬元，日前減至760萬元，議價後最終以748萬元沽出，平均呎價約14,695元。新買家為年輕上車客，見單位間隔合用，價錢屬超



大埔比華利山別墅有業主累減278萬元沽出。資料圖片

筍價，決定入市單位自住。原業主持貨4年轉售，賬面獲利約65萬元離場，單位期內升值約9.5%。

李嘉龍又稱，大埔白石角海日灣新近錄二期13座中層E室交易，單位實用面積629平方呎，3房間隔，放盤時開價約938萬元，議價後以850萬元沽出，平均呎價約13,514元。新買家為一名外區年輕男士。原業主持貨4年，是次轉手賬面蝕讓約55萬元離場，單位期內貶值約6%。

世紀21柏宇地產高級客戶經理李洛章表示，該行新近錄得大埔新峰花園三期20座高層D室交易，單位實用面積725平方呎，屬3房間隔。物業放盤約6個月，原開價850萬元，減價60萬元，獲

用家以790萬元承接，平均呎價10,897元。原業主持貨22年賬面獲利547萬元，單位期內大幅升值逾2.2倍。

嘉熙兩房戶貶值12.5%

中原地產新界東豪宅白石角第二分行副分區營業經理徐家倫表示，新近錄得大埔白石角嘉熙7座中層B室交易，單位實用面積463平方呎，2房間隔，開價約768萬元，議價後以746.8萬元易手，平均呎價約16,130元。新買家為用家，見上述單位價錢超筍，間隔合用，即決定入市單位作自用。原業主持貨約5年轉售，賬面蝕讓約106.2萬元離場，單位期內貶值約12.5%。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

小心暑假租金狂飆

有老友話樓市五窮六絕，7月會不會翻身，我話一定會，就算樓價唔升，租金一定升，隨時在暑假這兩個月飆升5%，老友立刻話我危言聳聽，老友此言差矣，今日我唔講，在兩個月之後，當樓價升了5%，又有不少人話我未能高瞻遠矚，做乜鬼評論員。

我有不少內地老友舉家嚟香港度假，我的家宴已經安排得密密麻麻，而事實上已經開始，我綜合他們的意見，當中不少希望在香港設立家族辦公室，不過暫時不會買樓，理由是要畀30%特別印花稅，萬一政府取消辣招，30%印花稅就會付諸東流，所以，租樓是必然選擇，而且可以熟習香港環境，待遇到合適的單位才考慮，如此說來，租樓的需求會大增，但供應不能配合，所以在暑假租金大幅上升5%並不是沒有理由。

多付租金5%濕濕碎

除了大型單位之外，有不少內地人來香港讀書，他們合租一些中小型單位，而且會預繳一年租金，令到不少業主不接受每月付租，或者要求交高租金，中小型單位需求程度比大型單位更甚，租金升幅亦可能超越大型單位，需求雖然大，但如果供應充足，租金唔會升咁多。但政府限制港人多買一個單位，令到冇人買樓收租，最後租金上升，受害的就是那些沒有能力買樓的人，至於內地來港的人就冇乜所謂，多付5%租金，濕濕碎而已。

中遠海控或派中期息

中遠海控(1919)發盈警，預期上半年度淨利潤165.51億元(人民幣，下同)，按年減少74.47%。摩根士丹利表示，有關業績預報勝該行預期，期內，息稅前利潤(EBIT)246.9億元，其中首季及次季分別錄107.3億元及139.6億元。

大摩指，市場憧憬中遠海控派發中期股息，料短期可支撐股價，惟行業仍未觸底，考慮到市場即期運價按季下跌，業務表現勝預期，維持其目標價5.6元(港元，下同)及「減持」評級。

續簽合同費率強勁

此外，滙豐表示，中遠海控第二季息稅前利潤按季增66%，表現強勁，在運量穩定及成本控制下，續簽合同費率強勁和現貨運費穩定，從而改善盈利。

該行指，即使行業仍存不確定性，但相信已度過庫存調整最糟糕時期，料今年餘下時間持續改善，運量邁向正常化。

滙豐將中遠海控今年收入預測上調



滙豐將中遠海控評級調高至買入。資料圖片

3%，純利預測亦升34%，目標價由8.4元上調至9元，評級由「持有」升至「買入」。

花旗指出，中遠海控估值處於近20年低位，很大程度受價格戰及充滿挑戰的前景影響。該行將其今明兩年每標準箱平均收入預測分別上調23%及7%，反映公司對東西貿易通道依賴較低。

隨着調整單位成本，下調公司明年核心盈利至接近盈虧平衡。該行將其目標價由6.8元上調至8.2元，評級由「沽售」升至「買入」。

個股分析—大摩/滙豐/花旗

新秀麗料受惠旅遊旺季

美銀證券表示，美國經濟衰退潛在影響仍不明顯，尤其在高端領域。即將進入暑假旅遊旺季，出遊及往來航班增加，尤其是來自亞洲及美國市場，相信將成為新秀麗(1910)近期關鍵催化劑。

新秀麗首季收入按年增48.5%至8.52億美元，扣除匯率影響則增55.3%，另較2019年同期增2.4%。純利7,380萬美元，增3.5倍，扣除匯率影響則增3.76倍。

集團稱，有意於2024年恢復年度現金

分派，惟會依循股息及分派政策。

獲上調目標價

美銀預料，新秀麗次季銷售及調整後純利均同比升逾三成，以反映本地旅遊增長平穩，及長途旅遊保持強勁。至於2023年，該行料銷售回復至2019年水平，即按年升29%，同時將其今年每股盈測分別下調21%及18%，目標價由29元升至30元，維持其「買入」評級。 大行精選—美銀證券

中免遭券商削目標價

麥格理發表報告，預期中國中免(1880)次季銷售增長按年升20.9%，當中5月、6月銷售錄得溫和增長，主要受消費者信心疲弱及政府打擊代購等因素影響。

下調淨利潤預測

麥格理料中免次季純利同比跌11%至12億元人民幣，將其今明兩年淨利潤預測分別下調25%及32%，目標價亦降35%至187元，評級「跑贏大市」。

此外，中金指出，端午假期海南離島免稅銷售受壓，主要是居民消費力恢復處於爬坡期，以及內地打擊代購，料中免4月、5月毛利率按月回升，主要是期內人民幣匯價跌勢放緩，但近期人民幣匯率波動，料繼續影響毛利率，產品折扣則見收窄趨勢。

中金將中免今年盈利預測下調12%至80億元人民幣，明年則降15%至110億元人民幣，目標價下調21%至170元，維持「跑贏行業」評級。 個股分析—麥格理/中金