

馬鞍山二手 換樓客力撐



馬鞍山上月暫錄約50宗二手成交，按月跌約15%。地產代理表示，近日交投氣氛有改善，但受到聖誕節及新年長假大量市民外遊影響，成交唯有靠換樓客力撐。

世紀21奇豐物業馬鞍山市中心分行經理張翠珊表示，該行新近錄得馬鞍山聽濤雅苑成交，單位為8座高層F室，實用面積755平方呎，三房間隔，坐向東南望開揚景。單位放盤4個月，叫價1,100萬元，累減272萬元，獲換樓客以828萬元承接，減幅達24.7%，實用面積呎價10,967元。原業主持貨12年至今沽出，賬面獲利268萬元離場。

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，聽濤雅苑6座低層A室，實用面積710平方呎，三房連套房間隔，叫價748萬元，議價後以708萬元易手，實用平均呎價9,972元。新買家為換樓客，見屋苑環境舒適，價錢合理，即把握機會入市單位自用。據了解，原業主持貨13年，是次轉手賬面獲利253萬元離場。

中原地產馬鞍山資深區域營業董事徐可志表示，馬鞍山星滙海2A座高層D室，實用面積1,154平方呎，採用四房



■聽濤雅苑三房業主劈價近200萬終獲承接。資料圖片。

連套房間隔，望海景。最初開價2,198萬元放售，累減318萬元，最新以1,880萬元易手，呎價16,291元。新買家為區內換樓客，見單位質素高，高層開揚，加上業主提供合理議價空間，即購入單位自用。原業主持貨5年，現轉手賬面仍蝕讓1,270.6萬元離場。

徐可志又稱，馬鞍山翠擁华庭最新錄得9座高層B室交易，單位實用面積469平方呎，兩房間隔，最初開價613萬元放售，最新以610萬元易手，折合平均實用呎價13,006元。原業主持貨22年，現轉手賬面獲利410萬元。

世紀21奇豐物業天宇海分行經理黃宗信表示，馬鞍山曉峰灣畔3座低層F

室，實用面積501平方呎，兩房間隔。單位放盤1個月，當時叫價630萬元，經議價後減22萬元至608萬元成交，實用面積呎價12,136元。原業主持貨5年，現賬面賺8萬元。

海濤居三房放盤1年售出

世紀21奇豐物業星濤灣分行經理胡國強表示，新近促成馬鞍山海濤居4座極高層D室交易，實用面積626平方呎，屬三房間隔。單位放盤長達1年，初時叫價870萬元，獲換樓客以805萬元承接，期間減價65萬元，減幅7.5%，呎價12,859元。原業主持貨10年，現賬面獲利200萬元。

回顧這次加息周期



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

美國在2023年12月的議會議決維持利率不變，市場普遍相信這次加息周期已結束。總結2022年3月中啟動，並在2023年12月暫告一段落的這次加息周期，美國共加息11次累計達5.25厘，本港最優惠利率P則上調共5次累達0.875厘。若以是次整個加息周期已見頂計，港P息率加幅屬歷年最溫和。而在是次加息周期，雖然本港最優惠利率P累積加幅僅0.875厘，但市場實際按息由2022年初約1.5%逐步上升至現時4.125%為主，加幅累達2.625厘，主要是因為按息之加幅除了來自最優惠利率P之加幅，亦結合了拆息HIBOR加幅及銀行上調新造按息的幅度。

加息令新造按揭受累

詳見以下三項：1) H按屬市場主流按揭計劃，初期基於拆息上揚帶動按息上升，拆息升幅共達1厘，按息亦逐步由1.5%升至2.5%，按息觸及以P按息計之封頂息率。2) 當H按息觸及P按為基準之封頂息率後，每當最優惠利率P上升，按息亦隨之增加，P累計加幅共0.875厘，按息亦由2.5%升至3.375%。3) 第三項是基於銀行在2022年11月及2023年9月先後上調新造按息，累計共達0.75厘。

由於港P上調幅度不大，再加上拆息水平高於按息亦反映銀行面對資金成本壓力增大，故此銀行需上調按揭計劃的新造按息以減輕按揭息差壓力；而受影響的僅限於銀行上調按揭計劃息率生效後之新造按揭人士。

聯想PC業務見拐點

高盛發表報告，重申對聯想集團(0992)正面看法，並認為集團可以受惠即將到來的新產品周期，以及預期2024下半年人工智能(AI)個人電腦(PC)登場，料業務發展將出現拐點。

報告表示，聯想為全球PC領域領導者，提供GenAI整體解決方案，涵蓋邊緣運算、雲端運算、PC、儲存和服務，協助順應GenAI趨勢。

該行將其目標價調高14.6%至13.51元。維持予「買入」評級。

高盛同時將聯想2024至2026財年盈利預測，分別上調3%、3%、2%，以反映集團收入增加、業務發展正面，以及預期商業產品取得更高曝光率。

估值有望重估

另外，光大證券發表報告指，鑒於通用服務器行業景氣度下行幅度及持續時間超出預期，影響規模效應致毛利率承壓，預計聯想基礎設施方案業務短期仍處於稅前虧損。



■高盛上調聯想盈測。

法新社

該行下調其2024財年淨利潤預測16%至9.57億美元；考慮到高毛利方案服務業務增速略為放緩，分別下調2025和2026財年淨利潤預測5%和8%，至13.11億及16.03億美元。

光大證券指，聯想當前股價10.96元對應2025財年市盈率13倍，認為公司AI On產品具備先發優勢，將受益於AI PC帶動的消費者換機需求提振；聚焦人工智能PC軟硬件生態組織，有望重塑估值，維持予「買入」評級。

個股分析—高盛/光大證券

京東物流獲調高目標價

摩根士丹利認為，京東物流(2618)2024年預測市盈率23倍不算吸引，但若跨境電商需求增長持續高於市場預期，盈利及估值有望向上。

收入及利潤率改善

該行將京東物流2023至2024年經調整盈利預測分別上調38%及19%，以經調整盈利計算股本回報率分別為3.5%及5.1%。

大摩將其目標價由8元上調至8.9元，評

級亦由「減持」升至「與大市同步」。

在宏觀環境疲軟下，該行繼續看到該集團核心供應鏈業務收入及利潤率改善。不過，考慮到客戶收入增長缺乏結構性支持，對供應鏈解決方案需求可能減弱。

京東物流2023年第3季業績由虧轉盈，賺2.1億元(人民幣，下同)，2022年同期則蝕2.9億元。以非國際財務報告準則計，盈利8.4億元，按年升九成。收入增16%至416.6億元。

個股分析—大摩

國壽業務復甦步伐慢

摩根大通發表報告指，更新對中國人壽(2628)分析模型，以反映去年第4季度業務環境及市場財務狀況。

摩通認為，相對亞洲同業，國壽根據IFRS-17/9會計準則公布的財務資料並不足夠，因此，該行維持以現有財務數據分析國壽，將其目標價由18元下調至15元，以反映上季度債券回報下跌、股市疲弱、新業務價值前景復甦步伐較原先預期為慢。

不過，該行維持予其「增持」評級，現價相當於今年預測市盈率5倍，預測股息率5

厘，估值仍然吸引。

股價跑輸大市

報告指出，國壽上周五收跌1%至10.12元，2023年全年股價累跌逾兩成，跑輸恒指的14%跌幅，已合理反映未來財務表現可能疲弱的因素。

該行下調國壽新業務價值的預測，估計2023至2025年3年期間，新業務價值分別增長25%、11%及16%。

個股分析—摩通