

專才客轉租為買趨增



合資格專才置業可享「先免後徵」，近期吸引不少專才客轉租為買。地產代理表示，皆因專才租客預期今年住宅租金繼續上升，加上憂慮遲買怕貴下，故轉租為買個案有所上升。

香港置業東中九龍淘大花園分行營業經理胡國安表示，該行剛促成一宗九龍灣淘大花園兩房戶交易，專才客斥443.8萬元入市，折合實用呎價11,835元，屬市價成交。上述成交單位為淘大花園E座中層04室，實用面積375平方呎，兩房間隔，向西北望開揚山景。

胡國安稱，單位以470萬元放售後約10個月獲專才客接洽，買家眼見減息效應，加上市場近期走勢加速，小陽春提早降臨，租金亦有升無減，故雙方議價後以443.8萬元易手，實用呎價11,835元。據悉，買家心儀單位企理裝修，擔心遲買怕貴，故加快入市作自住用途。資料顯示，原業主於2014年5月以373萬元購入上述單位，是次轉手賬面獲利70.8萬元。

中原地產中九龍譽港灣第二分行副區域營業經理楊詠滔表示，分行最新促成一宗新蒲崗譽·港灣成交，單位為6座高層A室，實用面積1,037平方呎，四房



■新蒲崗譽·港灣四房戶較同類型單位低一成售出。資料圖片

套房間隔，另設工人套房，單位坐向正南方，擁維港煙花景，屬屋苑則王，早於2022年9月以2,250萬元連租約放售該址，去年底將叫價調低至1,950萬元，最新以1,700萬元易手，折合實用呎價16,393元，比屋苑同類型單位低10%。

新買家為專才客，受惠於新政策，可享先免後徵，加上上址位處高層，景觀優質，深感高層煙花海景放盤罕有，睇樓3日即決定入市。上址原業主持貨14年，一直長線收租為主，早前租客搬出後才決定沽貨套現另作其他投資選擇，是次沽出單位賬面獲利639萬元，單位升值6成。

嘉亨灣三房樓王減價售

中原地產嘉亨灣、鯉景灣及西灣河副區域營業董事陳凱超表示，剛錄得西灣河嘉亨灣本年度首宗買賣成交，單位為3座中層C室，實用面積947平方呎，三房套連工人套房間隔，屬屋苑海景樓王，享單邊全海景，原先以2,480萬元放售，最新以2,260萬元成交，累減220萬元，折合實用呎價23,865元。

陳凱超表示，新買家為專才，適逢政府推出專才「先免後付」措施，故決定入市。原業主是次轉手賬面獲利610萬元，單位期內升值37%。

減辣令大灣區樓價跌



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

有日中午與幾個來自珠海的朋友食飯，在末人齊時間其中一個，近日傳聞珠海樓價大跌，買入價600萬單位，現在連280萬都賣唔走，究竟有冇此事，是否傳媒老作。

珠海友人話，唔敢講是真是假，不過近日珠海樓價的確下跌了很多，而且是有人買，估計仲有得跌，不止珠海，深圳、中山等亦有同樣問題，啲人唔係冇錢，而是香港減辣之後，他們唔需要畀30%印花稅，不如嚟香港買樓，香港樓有多功能用途，除了度假之外，又可以用作家族辦公室，甚至小朋友在香港讀書，亦可以作為居所，一室幾用，點解唔買，他們今次嚟香港都是睇樓，合心水可以即刻落訂，已經有幾個朋友買了樓，賣樓畀他們的香港人日後一定會後悔，日後一定會叫香港政府復辣，復婚我聽過，復辣就第一次聽，希望唔會。

停止賣地冇得執死雞

講開又講，有朝早去到茶餐廳，有客人話，政府停止賣住宅地，代表地產商手上的存貨或者未興建單位較容易銷售，基本上可以講是求仁得仁，但點解有地產商話不理想。老闆話，生意人最好就是成本平，售價高，地產商唔入標，或者入非常低的標，目的是將地價壓下來，當政府接受低標價，亦代表接受低補地價，現在政府不再招標，代表不會接受低補地價，地產商買唔到平地，所以話停止賣地是不理想，最理想就是低價賣地，接受低補地價，地產商成本就會大幅減輕。

阿里被降盈利預測

摩根士丹利發表報告指，考慮到淘寶商品交易總額(GMV)組合增加，將阿里巴巴(9988)截至2023年12月底第3財季客戶管理收入(CMR)預測下調0至1%，惟價格競爭已見初步成功，GMV呈健康趨勢。

大摩預期，阿里上季度經調整除息、稅及折舊前盈利(EBITA)按年僅持平，主要是CMR減少，國際數位商業集團(AIDC)投資增加。

該行估計，阿里上季度收入同比增長5%、按季增16%至2,600億元人民幣，非通用會計準則EBITA料按年持平於521億元人民幣，非通用會計準則EBITA利潤率20%。

業務轉型需時

報告指，考慮到最新的國內電商趨勢以及海外業務投資增加，將其2024至2026財年非通用會計準則淨利潤預測下調5%至7%。以7倍2025財年預測市盈率計算，對阿里持保守看法，雖然穩健的資本管理可能是上行



■阿里美股遭削價。路透社

催化劑，但業務轉型需時。

大摩維持予阿里美股「大市同步」評級，目標價由90美元降至85美元。

另外，瑞銀預料，阿里上季度收入按年增長4%至2,590億元人民幣；經調整EBITA持平於517億元人民幣。予阿里美股「買入」評級，目標價由120美元下調至112美元。

該行認為，阿里處於業務調整階段。雖然財務數據將暫時受到影響，不過，基本業務運營指標將顯示出更大韌性。 個股分析—大摩/瑞銀

新奧能源估值吸引

大和發表報告指，新奧能源(2688)管理層目標燃氣銷量按年增長至少5%，每立方米毛利0.5元人民幣。集團確保每股派息維持在2022至2023年水平。

另外，集團轉嫁浙江、湖南居民燃氣成本，料可支持單位天然氣銷售毛利。

股息率5厘

基於管理層指引，大和將新奧能源2024至2025年每股盈測下調5%至7%，但公司有

信心中長期實現核心利潤增長約10%目標，資本支出增長有限。公司現價相當於今年預測市盈率8.4倍，股息率5厘，估值吸引。該行將新奧能源評級由「持有」升至「跑贏大市」，目標價亦由60元上調至63元。

新奧能源早前公布多項人事變動，執行主席鄭洪強及首席執行官吳曉菁離任，張宇迎獲委任為執行董事兼首席執行官，以及風險管理委員會主席，執行董事王冬至將擔任公司首席財務官。 個股分析—大和

港交所遭下調評級至持有

港股2024年開局表現欠佳。大華繼顯發表報告指，今年首星期港股日均成交僅767億元，按年跌48%，反映投資者憂慮宏觀經濟復甦步伐緩慢，在減息周期前仍會採觀望態度，不利港交所今年核心業務收入。

報告表示，預期港交所去年第4季收入按年增1%至51.4億元，盈利跌1.5%至29.3億元，主要受累大市交投不濟、上市費用減少，但淨投資收益望得益於息口高企。雖料上季淨利潤邊際下滑，但強勁的淨利息收入

可抵消有關影響。

然而，日均成交金額低迷，加上息口見頂，估計會影響其利息收入，為港交所2024年盈利表現帶來不確定因素。

被降價至300元

大華繼顯下調港交所評級至「持有」，目標價由370元降至300元。不過，該行認為，即使目前港交所估值低於歷史平均值，但仍屬於合理水平。 個股分析—大華繼顯