

西九四小龍二手低價徘徊



西九四小龍去年全年錄得219宗成交，創近5年新低。地產代理表示，踏入本月初，區內屋苑業主放盤大多略低於市價下，二手成交價繼續低價徘徊，部分屋苑單位更要蝕讓離場。

中原地產西九龍區區域營業董事歐陽振邦表示，西九四小龍本月至今暫錄約2宗成交，其中1宗為宇晴軒，由中原促成，單位為7座中層D室，實用面積463平方呎，兩房間隔，去年10月開價770萬元，11月曾調整至750萬元，最新減至712萬元沽出，折合實用呎價15,378元。原業主原價806.5萬元買入，現沽貨賬面蝕讓94.5萬元離場。

歐陽振邦續稱，早前另促成一宗泓景臺交易，單位為2座中層B室，實用面積680平方呎，三房套間隔，放盤多時，直至最近調整至1,050萬元即獲洽購，最終以997萬元沽出，創屋苑同類型單位近5年新低，單位實用呎價14,662元。

他又稱，中原最新促成一宗西九龍屋苑長沙灣蒼悅交易，單位為中高層D室，實用面積333平方呎，一房間隔，最初開價558萬元，議價後以530萬元成交，折合實用呎價15,916元。原業主持貨6年多，現轉手賬面微蝕6萬元。



宇晴軒兩房戶業主賬蝕近百萬元離場。

資料圖片

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，買家入市步伐明顯加快。該行剛促成碧海藍天一個2房單位的買賣成交。上述成交單位為碧海藍天6座中層B室，實用面積494平方呎，兩房間隔。曾家輝稱，單位以770萬元放盤後吸引新買家洽詢，雙方經議價後以約730萬元成交，實用呎價14,777元，較市價略低。據悉，新買家為準備結婚的情侶，睇樓2次後即決定入市。

曾家輝續表示，泓景臺1座中低層E室，實用面積468平方呎，兩房間隔，業主以720萬元放盤3個月後剛獲新買家接洽，雙方議價後以約674.4萬元承接，減價近46萬元，折合實用呎價約14,410元。新買家為外區換樓客。

泓景臺兩房累減65萬沽

中原地產碧海藍天分行高級區域營業經理許永生表示，泓景臺2座高層F室，實用面積491平方呎，兩房間隔，最初開價830萬元，現累減65萬元，以765萬元沽出，呎價15,580元。新買家為外區客，議價後感合理即決定入市自用。原業主於持貨超過14年，是次沽出單位賬面獲利457萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

2024樓市十大忠告(上)

今年是筆者連續第十七年撰寫樓市忠告：(1)2023年樓價下跌並非泡沫爆破。近十年香港房地產市場在「樓市辣招」之下，並不可能存在太多泡沫！2023年樓價下跌只是一個由低通脹、高定期息口、悲情充斥格局下引起大部分購買力被凍結的異數而已！(2)資金氾濫其實更趨嚴重。人人浸淫在悲情之中，卻忽略了另一財富實力變得空前強大！這就是現金流日益「爆棚」了！截至去年11月，香港的M3破了新紀錄！逾17萬億港元！

(3)息口走勢改變大局。過去兩年，高存款利息配合低通脹將市場近4萬億港元資金凍結在銀行體系內，市民增加定存雖擁有不錯收益，但隨着有關因素的改變，空前龐大的購買力將作新的決定去改變大局！(4)通脹回升將推動經濟。2023年，內地及香港不單止保持經濟增長(去年第3季GDP按年增長內地是4.9%，香港是4.1%)，更成功將通脹減至低水平(內地-0.5%、香港2.6%)！外界認為內地進入通縮，筆者則不同意，未來中央可透過增大合適通脹，如2%左右去推動經濟！若通脹上升，會令定期存款吸引力大幅削減，不少購買力容易恢復回到市場！

跌入長遠低迷錯覺中

(5)悲情不會長期蹂躪香港。雖然2023年的悲情好像摧毀了一切，令人們跌入「長遠低迷的錯覺」中，所謂悲情其實並沒有影響市場的結構，因此亦不應該影響市場本來的長遠發展！

金蝶遭大行削目標價

金蝶國際(0268)預計2023年年度實現收入56.5億至57億元人民幣，按年增長16.2%至17.2%；期內虧損收窄到1.7億元至2.5億元人民幣。

建銀國際指，雖預期金蝶去年持續錄得虧損，惟表現仍勝預期，顯示集團在成本管理見效，並意味去年下半年淨利潤為3,400萬元至1.13億元人民幣，超出該行預期。

主要業績指標穩健

該行維持金蝶將2025年達至收支平衡，將2023年、2024年及2025年收入預測均下調3%。目標價由19.2元降至14.7元，維持予「跑贏大市」評級。

另外，野村將金蝶目標價由15元降至14元，下調今明兩年收入預測1%，同時降盈利預測0%至1%，反映宏觀經濟復甦緩慢，但維持其「買入」評級。

野村認為，金蝶正在達至2025年收支平衡軌道上，基於對研發開支有



金蝶正在收支平衡軌道。

效控制，金融及人力資源等核心產品科技亦展開商業化，長期或成為新業務增長動力。

招銀國際亦將金蝶目標價由17元下調至15.1元，評級「買入」。數字化和國產替代是長期趨勢，料金蝶可以受惠。

因應內地經濟疲弱，麥格理將金蝶今明兩年銷售增長預測，由23%降至16%。目標價下調25%至16.5元，反映今年預測市銷率7.9倍，評級「跑贏大市」，仍是該行內地軟體即服務(SaaS)板塊首選。

個股分析—建銀國際/野村/招銀國際/麥格理

康師傅被降盈測

富瑞發表報告，預料康師傅(0322)2023年下半年純利按年升11%至15億元人民幣，銷售增長持平於406億元人民幣。

麵食業務方面，該行料，康師傅2023年下半年銷售按年跌3%，其中第3季增長持平、末季則下跌，受惠原材料成本壓力放緩，料毛利率改善。

該行亦料飲料業務銷售按年升2%，由於夏季銷售量較預期弱，康師傅已調整批發訂單，導致第3季增長持平，惟相信第4季回復

正常。該行將康師傅2023至2025年純利預測分別下調13%、24%及24%；銷售預測亦下調4%、8%及10%。

維持買入評級

富瑞指，康師傅2024年銷售料錄2.4%增長，但基於去年上半年基數高及去年下半年銷售下跌，今年上半年銷售增長或持平。該行將康師傅目標價由15.6元下調至11.5元，維持「買入」評級。

個股分析—富瑞

海底撈翻盤率有望改善

麥格理發表報告指，海底撈在激烈競爭和消費疲軟背景下，雖然減價促銷，但銷售回升，加上原材料成本下降，毛利率前景穩定。該行將海底撈2023和2024財年純利預測分別上調2%和6.4%，以反映同店銷售復甦和更高毛利率。

麥格理認為，海底撈新興品牌「嗨撈」能抓住外食需求下降的關鍵，雖下調其目標價11%至22.5元，但予「跑贏大市」評級。

另外，美銀表示，今年首季度海底撈翻

盤率有機會改善，不過，在消費情緒疲軟及定價壓力下，今年增長和利潤率前景存在不確定性。

恢復門店擴張

美銀指，海底撈計劃今年恢復門店擴張，目標增加50至100家以中小型門店為主的，並主要位於二線至三線城市，料可實現中至高單位數增長。予其目標價16元，維持「中性」評級。

個股分析—麥格理/美銀