

# 偷步入市增 提前小陽春



臨近農曆新年，青衣區偷步入市成交增，區內本月已累錄23宗成交，快將追平上月全月25宗。地產代理表示，客人睇樓及還價較過往積極，不少議價後即成，樓市小陽春或提前出現。

中原地产青衣盈翠半島分行高級資深分區營業經理黃國強表示，分行新近促成盈翠半島2座中層A室交易，實用面積752平方呎，四房套間隔，業主上周放盤，叫價1,200萬元，隨即獲買家洽購，最終以1,170萬元成交，實用呎價15,559元。新買家為同屋苑客，一直在物色海景大單位，見最近樓價回調，已參觀過數個單位，見上址的景觀及裝修質素均較叫價相近的樓盤佳，故快速決定買入上址。原業主持貨近24年，是次沽出賬面獲利約766萬元。

美聯物業青衣—青衣港鐵站分行高級分區營業經理李貫姓表示，青衣1月至今睇樓量明顯增加，預期農曆新年前偷步入市個案將陸續增加，該行最新促成青衣藍澄灣2座高層F室交易，實用面積488平方呎，屬兩房設計。買家



■盈翠半島四房海景戶，獲換樓客斥1,170萬元買入。資料圖片

為外區客，留意各區兩房戶已有一段時間，預期大市於農曆年後或會出現小陽春，鍾情單位享開揚山景，景觀非常舒適，故攜票睇樓，議價後即以527.8萬元承接，實用呎價10,816元。原業主持貨15年，賬面獲利329.8萬元。

利嘉閣地產首席分區事務董事彭錦添表示，灝景灣9座低層8室，實用面積684平方呎，業主剛以908萬元沽出單位，實用呎價13,275元。原業主持有單位14年，是次沽貨，賬面賺400萬元。

買家伺機低位入市，長實老牌私人屋苑青怡花園2座中層A室，實用面積343平方呎，兩房間隔，日前以350萬元沽出，呎價10,204元，險守1萬元，售價較市價380萬元至400萬元，低30萬元至50萬元。另外，同屬青怡花園2

座中層A室單位，實用面積348平方呎，利嘉閣地產高級客戶董事邱嘉殷表示，單位剛以410萬元沽出，實用呎價11,953元。現時青怡花園最新約有33個二手放盤。

## 灝景灣兩房租金回報6厘

中原地产青衣盈翠半島分行A組分行經理唐偉峯表示，分行新近促成灝景灣8座低層B室租賃交易，實用面積499平方呎，兩房間隔，享海景，業主原先月租叫價19,800元，最終願意減租1,000元，以18,800元租出，實用呎租約38元。

新租客為一對年輕情侶，鍾情海景單位，見同類放盤較少，上址更附帶企理裝修，所以迅速落實承租。而業主現可享約6厘租金回報。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 今日才買樓是贏家

有一個打算買樓的年輕人同我講，兩三年前已經可以買樓，但擔心樓價下跌，好彩冇買，樓價比他打算買樓的時候跌了兩成，現在是否應該買樓？不過他仍然擔心樓價仍然會下跌，現在買仍然會輸很多錢，但唔買又擔心政府在放寬辣招之後，又優化專才稅，令到買樓的人止跌回升，今日唔買，以後又要買貴樓。

我見到不少類似的人，但結果他們都有買樓，因為如果打算買樓，是不會同其他人講，別人為了保障自己，只會話現在樓市形勢仍未明朗，不少專家話樓市仍然有下跌空間，而大行又估計今年樓價會下跌一成，現在買樓，可能接別人火棒，倒不如睇定形勢再出擊，那些人講得冇錯，但於事無補，甚至會打擊買樓人士信心，所以，打算買樓的人只會偷偷地去買，買完之後都唔會同人講，否則有可能俾人嚇到撻訂。

## 買樓唔好擔心樓價跌

我對年輕人講，他能夠守到今日才買樓已經是一個贏家，如果有需要又負擔得起，遇上一個合適的單位應該果斷去買，好似追女仔一樣，既然是單身，對方又適合自己，點解唔追？至於樓價會唔會繼續下跌，我當然話唔會，但其他九成人話會。現在買樓唔好擔心樓價下跌，而是已經贏了兩成樓價，唔使落注有錢贏，一生人都未必遇到。

我以為年輕人聽完我講之後會的起心肝去睇樓，原來我誤會，年輕人話覺得樓價仍然有下跌空間，所以暫時唔會買樓，我錯了，我唔記得那些打算買樓的人是不會同其他人講的。

## 騰訊遊戲變現放慢

高盛發表報告指，騰訊(0700)去年第4季收入增長將迎來短暫逆風，由於本土遊戲仍在過渡階段，新遊戲尚未完全擴展，國際遊戲及廣告業務亦有較高基數。

該行下調其收入預測，以反映遊戲變現進度放慢，以及廣告增長放緩，料2023至2024年經調整淨利分別為1,535億元及1,885億元人民幣。

高盛將騰訊目標價由435元下調至426元，維持「買入」評級。

### 遭滙豐削價至380元

另外，滙豐環球亦降騰訊2024至2025年收入預測下調3%，盈利預測則降10%至11%，但相信盈利將超越收入增長。

該行指，騰訊旗下遊戲《元夢之星》穩健，料今年收入60億元人民幣。考慮到傳統遊戲的龐大基數，以及增加派對遊戲所需時間，將其今年國內遊戲增長由5%降至3%。

滙豐亦將騰訊視頻號(VA)廣告收入預測由360億降至210億元人民幣，主



■騰訊被下調盈測。路透社

要是預期宏觀環境持續疲弱，而該行早前預測或太過樂觀。

騰訊下月公布上季業績，該行預期公司收入按年增8%，當中，國際遊戲收入增9%；國內遊戲收入增2%；廣告業務收入升16%；金融科技及企業服務業務收入增16%。至於非國際財務報告準則淨利潤增25%。

滙豐將騰訊目標價由415元降至380元，維持「買入」評級，估值不高，而公司將每日回購額度提高，應可為估值帶來支持。

個股分析—高盛/滙豐

## 平保上季新業務疲弱

中國平安(2318)去年子公司原保險合同保費收入8,007億元(人民幣，下同)，按年增4.1%。

按業務劃分，中國平安財產保險收入升1%至3,022億元；平安健康保險收入增一成至146.7億元；中國平安人壽保險收入增6%至4,665.4億元；平安養老保險收入則跌6%至173.2億元。

大和發表報告指出，平保2023年第4季新業務表現，相對第2及第3季疲弱，主要因預定利率壽險產品被監管當局禁售前

銷售增加。估計去年新業務價值增長32%。

### 料去年少賺12%

該行預期，平保去年淨利潤同比跌12%，稅後經營溢利跌11%，受累平安銀行淨息差收窄及費用收入受壓。目前集團75%銀保業務與平安銀行相關，收緊銀保收費，將令平保涉足其他銀行渠道。

大和維持予平保「持有」評級，目標價34元。

個股分析—大和

## 大摩對濠賭業維持正面看法

摩根士丹利發表報告表示，維持看好澳門博彩行業，相信博企盈利前景將跑贏中國消費市場表現，目前行業估值超跌。

報告指，濠賭股去年上半年表現強勁，但市場擔心澳門博彩收入見頂，下半年濠賭股失去動力，全年整體跌15%，跑輸恒指2個百分點。

### 料中場業務表現佳

該行預期今年賭博收入將錄得顯著增長，中場業務表現佳，預測全年中場賭收

及行業EBITDA分別按年增長25%和34%。

大摩首選美高梅中國(2282)，予「增持」評級，看好其估值水平，相信中場業務勝市場預期，予目標價13.5元。

此外，該行亦看好永利澳門(1128)及銀娛(0027)，同予「增持」評級，目標價分別為7.5元及51.5元。至於金沙中國(1928)則予「與大市同步」評級，料受澳門倫敦人第2期發展影響，目標價24元。

行業分析—大摩