

# 高齡居屋靚裝 減價多人吼



自從二手居屋擔保期獲准延長至50年，各區高齡居屋吸引力大增。地產代理表示，當中不少位置理想兼附設企理裝修，業主又願增加減價幅度的屋苑，雖然樓齡動輒30年，均獲買家悉數吸納。

**祥**益地產高級分行經理林家倫表示，日前天水圍居屋天愛苑錄得區外首置客交易，為B座低層3室，實用面積606平方呎，三房間隔，買家為外區綠表客，鍾情單位附設企理裝修，而且業主增加議幅，累積減價達54.2萬元，買家遂決定以283.8萬元(居二市場價)購入上址作自住用，實用呎價4,683元。原業主是次轉手賬面獲利216.5萬元。

利嘉閣地產康怡區逸樺園分行聯席董事吳玉蘭表示，新近促成港島市區「居屋王」鯽魚涌康山花園2座中層D室交易，實用面積484平方呎，兩房間隔，業主原開價750萬元，最後以已補地價632.8萬元售出，累減117.2萬元或約15.6%，呎價約13,074元。新買家為區內分支家庭客，喜歡屋苑獨有地理位置，雙大門口超方便，以及附有裝修可即住。原業主持貨約12年，現轉手賬面



■天盛苑樓齡達25年，但鄰近屯馬線天水圍站，吸引買家承接。  
資料圖片

獲利216.8萬元。

中原地產奧運站亮賢居分行經理蘇俊賢表示，分行最新促成一宗九龍市區「居屋王」旺角富榮花園交易，單位11座低層C室，實用面積592平方呎，三房間隔，原先以618萬元放售，現以綠表價減至462.8萬元交易，實用呎價7,818元。新買家為換樓客，鍾情三房間隔實用，生活配套完善，議價後即拍板入市自用。原業主持貨近26年，現轉手賬面大幅獲利254.1萬元。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣東熹苑交易，單位為華熹閣(C座)頂層戶，實用面積640平方呎，三房大廳間隔，室內附有企理裝修。單位於去年11月放盤，原開

價528萬元，獲綠表客洽購，終以440萬元(綠表價)承接，累減88萬元，減幅達16.7%，實用呎價6,875元。原業主持貨13年，賬面獲利152萬元。

## 天盛苑三房累減119萬沽

利嘉閣地產天水圍一濕地分行高級經理林英傑表示，該行新近促成天水圍天盛苑D座中層9室交易，單位實用面積639平方呎，三房間隔。新買家為區內綠表客，認為單位間隔實用，且鄰近屯馬線天水圍站，出行方便，於是即與業主洽商議價。業主原開價545萬元，累計減價119萬元至426萬元(未補地價)易手，折合實用呎價6,667元。原業主轉手賬面大幅獲利344萬元。

## 樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 2024樓市十大忠告(下)



今年是筆者連續第十七年撰寫樓市忠告，本文是2024年樓市忠告的下篇：(6)樓價跌絕不等於解決了樓市問題。樓價跌得太多，發展商無利可圖，供應鏈就會停頓！短線來，對政府財政收入不利；長遠來說，供應斷層會令價格更容易急升！另一方面，樓價低迷，發展商要面對比以前更高的息口，導致入市審慎，無人起樓這怎會是一個正在改善的樓市！

(7)市場應以戰養戰。房屋政策的責任是讓成交量和轉流率回到適當水平！市場的自我調節機制才產生到正面作用，而不是現在的跌價或者成交稀少！樓市辣招應包容長線投資而只針對短炒。買樓收租是長遠投資，而且亦可以增加租樓住房的供應！(8)租金走勢是市場的最重要關鍵。住宅租金並不會因為樓價過高或過低而盲目追隨！現時樓價下跌，租金仍然繼續上升！(9)市場走勢已不是由市場因素決定。當下是一場世紀金融大戰，而且肯定的是：不同的市場因素都成為了戰場上的武器，包括息口、匯價、資金流、通脹、物價、好淡倉，甚至資訊、價值觀和言論！

## 應提倡工作拚搏精神

(10)香港應重振奮鬥精神。香港新一代缺乏競爭力！西方觀念的平衡生活、「hea文化」，在沒有奮鬥下埋怨社會不公，這正是香港停步被其他地方超越的主因！筆者認為，港人追求縮短工作時間的同時，應提倡在工作時間內更有拚搏精神，並提倡前進有為！

## 國壽或削年度派息

大和發表報告指，預計中國人壽(2628)2023年新業務價值(VNB)同比增長15%，與2023年首9個月情況相若，但勝於第3季錄跌幅2%。

該行認為，國壽代理渠道比內地同業更具彈性，相信其新業務價值利潤率降幅應小於行業。公司去年12月毛保費按年增長13%，料全年增加4%。

大和指出，自去年11月國家金融監理局禁止預收保費後，國壽在2024年改變預收「開門紅保費」的做法。至於銀保新合約簽署已經完成，料對國壽影響輕微，而收緊銀行保險佣金有利於行業領導者獲得市場份額，並有望為公司帶來更高利潤。

### 去年淨利潤料跌23%

該行續稱，國壽在去年11月完成首輪開門紅銷售，目前進行第2輪開門紅銷售進展順利。預計新業務價值在開門紅階段，以及2024年全年實現正增長，不過，隱含價值(EV)或在2023年業績公布時有變化。



■國壽代理渠道比內地同業更具彈性。

大和預測，假設國壽2023年投資回報下跌50個基點，將導致隱含價值和新業務價值低1%和3%。由於採用新規定以及股市表現疲軟，預計2023年淨利潤將同比减少23%。

該行估計，國壽2023年每股派息或會減少，由2022年的每股0.49元人民幣降至0.436元人民幣，但集團股息率具有靈活性，仍能維持穩定的每股股息。

大和將國壽目標價由17.7元下調至16元。重申「買入」評級。

個股分析—大和

## 復星核心業務料改善

復星國際(0656)董事長郭廣昌日前透露，集團未來將聚焦兩大板塊，一是生物醫藥、大健康；第2是文旅板塊，尤其是冰雪旅遊。此外，未來發展將注重輕資產營運能力，抓緊輕資產營運機會。

### 續出售資產

高盛發表報告指，預計復星在2023年低基數下，四大核心業務料於2024年改善，將為控股公司貢獻約70億至80億元人民幣利潤，同時維持不低於20%的派息比率。

債務方面，集團計劃在2025年底前進一步將控股公司債務減至約600億元人民幣水平，預期2024年繼續出售非核心資產償還債務，高盛估計涉及金額介乎200億至300億元人民幣。

現時佔復星70%至80%盈利的核心資產，包括豫園、復星旅遊文化(1992)及復星醫藥(2196)。

高盛指出，基於分部估值法，予復星目標價5元，評級「中性」。

個股分析—高盛

## 紫金獲升價至15.8元

滙豐研究發表報告指，內地房地產竣工、電動汽車及可再生能源需求強勁，令去年銅資源需求增長強勁，料今年需求續增，惟增速較溫和。近期銅供應受阻，包括全球最大銅礦之一的科布雷銅礦遭關閉等，預期將供應增長高峰期推遲至明年。

### 項目組合多元化

該行預期2024年市場出現短缺情況，在強勁需求帶動下，相應將今年全年銅價

預測從每噸8,267美元上調至8,818美元，按年增長4%。

該行表示，看好紫金礦業(2899)多元化項目組合及持續進行收購，有助擴大資源和產量，驅動穩定增長，將其目標價由15元升至15.8元，維持「買入」評級。

此外，滙豐上調洛鈿(3993)目標價至6.8元，江西銅業(0358)亦升價至14.5元，同予「買入」評級。但將五礦資源(1208)目標價降至2.7元，評級「買入」。

行業分析—滙豐