專才客填補農曆年前淡市

地產透視

臨近農曆新年，正當各區二手成交開始回落之際，有地產代理表示，專才近日伺機四出搜尋優質物業，帶旺買賣及租賃成交，成功填補離場買家位置。

■西營盤高街Kensington Hill兩房戶業主減價100萬元，獲專才客承接。 資料圖片

香港置業西區泓都分行高級聯席董事梁永新表示，港島西營盤Kensington Hill屬區內罕有優質物業，該行剛促成本月首宗交易，單位為Kensington Hill中層C室，實用面積569平方呎，兩房間隔。原業主以1,380萬元放盤不足一星期即吸引專才客洽詢，經議價後業主減價100萬元，以1,280萬元售出，實用呎價22,496元。據悉，新買家為金融才俊，心儀物業鄰近西營盤港鐵站，加上單位景觀開揚，故睇樓1次後決定入市。原業主是次轉手仍賺176萬元。

美聯物業灣仔囍滙分行(2)助理聯席董事鮑潁鴻表示，該行剛促成灣仔駱克道興邦大廈低層A室交易，實用面積280平方呎，一房間隔，由於受到專才「先免後徵」措施刺激，故外籍專才客買家入市意慾增，並以365萬元承接單位，折合實用呎價為13,057元。原業主是次轉手賬面大幅獲利334.3萬元。

中原地產灣仔嘉薈軒分行經理姚啟聰表示，分行促成灣仔仁美大廈中層A室交易，實用面積207平方呎，一房間隔。單位去年放盤，最新叫價360萬元，最終以320萬元成交，平均實用呎價15,459元。新買家為外地專才客，因減辣後入市成本降低，故購買單位作自用。原業主持貨約24年，是次沽出賬面獲利290萬元。

美聯物業西九龍泓景臺分行聯席區域經理潘鎮煒表示，該行剛促成一宗深水埗匯璽1B座中低層C室租賃交易，單位實用面積360平方呎，一房間隔。據悉，業主以22,000元放租單位接近1個月，吸引內地租客洽詢。該租客從事金融業，近日由內地到港工作，急於解決住宿問題，適逢單位位處港鐵屯馬線南昌站上蓋交通方便，故睇樓2次後決定承租。

內地專才租太古城「則王」

利嘉閣地產太古城分行首席聯席董事林俊傑稱，該行新近促成太古城順安閣低層G室的二手租賃交易，單位實用面積580平方呎，兩房間隔，外望內園及小量海景。

林氏表示，租客為內地專才客，在太古坊工作，正找尋鄰近工作地點的優質租盤，鍾情屋苑地理位置優越，加上單位屬太古城兩房「則王」，間隔四正，睇樓後即與業主議價洽租。業主原以23,000元放租，最終以22,000元租出，折合實用呎租38元。業主享租金回報高達8.1厘。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

續談另類九成按揭

今期續談市場上類同按保計劃的高達九成按揭選擇，按揭息率可與銀行一致，在樓價上限及其他方面則有着更大的彈性。該計劃除了幫助用家實現上車或換樓大計，對於需要轉按或物業套現的人士可有很大幫助，例如該按揭計劃可為一些早年採用發展商按揭或呼吸Plan的新盤買家，若希望轉按但未能透過按保獲得足夠按揭額、又或因樓價超出上限而未能透過按保轉走發展商按揭，也可嘗試透過申請這個高成數按揭轉走發展商一按或二按，以避免在發展商按揭首兩三年之低息蜜月期後捱貴息。

舉例，買家於三年前以1,800萬元買入一個新盤單位，選用了發展商八成一按上會，首三年按息P-2.5%，現時期滿按息跳升至P即5.875%，每月供款由70,650元急增至89,615元，希望可轉按免捱貴息。有關單位現時估值為1,630萬元，業主之按揭餘額為1,310萬元，若使用按保轉按，按揭金額上限為1,200萬元，按揭成數為73.6%，需補回首期差額110萬元，若透過這個高成數按揭計劃申請轉按，按揭成數高達八成，按揭金額可達1,304萬元，需補回之首期差額由110萬元降至僅6萬元。

供樓擔子大大減輕

轉按後，業主之供樓利息將大減1.75%，由P現為5.875%降至全期P-2%（P：6.125%），與現時市場銀行優惠按息4.125%一致，利息支出減少30%，供樓擔子得以大大減輕。

快手遭大行削目標價

高盛發表報告指，即使宏觀經濟存在不確定性，但快手（1024）透過流量變現、電商交易總額變現率增加等，提升毛利率及盈利能見度，相信其估值再跌空間有限，並料盈利增長將推動未來12個月股價表現。

該行將快手2023至2025年每股盈利預測上調5%至7%，淨利潤率亦升0.4至1.3個百分點。預期今明兩年每股盈利分別增長74%及49%。

不過，高盛將其目標價由88元下調至82元，維持「買入」評級及「確信買入」名單。

市場情緒偏弱

另外，大和表示，快手即將公布去年第4季業績，由於集團多樣化的內容供應和來自小遊戲增量的收入，預計用戶增長保持健康趨勢，每個日活躍用戶花費時間逾120分鐘。

大和指，快手為該行的行業首選之一，從基本面出發，表現是最好的公司之一，盈利有明顯上調空間。

該行將快手2023年每股盈利預測上調9%，以反映上季盈利表現強勁，惟考慮到2024至2025年宏觀經濟復甦緩慢，將其目標價由88元降至85元，重申「買入」評級。

中金預測快手上季收入按年增長15%至327億元人民幣；按非國際財務報告準則，淨利潤34.5億元人民幣，主要來自毛利率提升及成本優化。

不過，考慮到現時市場情緒偏弱，將其目標價下調15%至70元，對應2024年非國際財務報告準則預測市盈率21倍。

個股分析－高盛/大和/中金

■快手毛利率及盈利具能見度。

京東健康獲上調盈測

滙豐環球發表報告，預計京東健康（6618）去年第4季受高基數影響，收入按年減少7%至148億元人民幣。

不過，內地爆發呼吸道感染刺激需求，抵消高基數影響。該行將其2023及2024年收入預測上調2%，非國際財務報告準則淨利潤亦上調14%及3%。

經營指標表現突出

滙豐亦上調京東健康目標價，由47.5元升至48元，維持「買入」評級。

另外，中信証券指，京東健康是內地領先在線醫療健康服務平台，持續強化用戶對其品牌及看病買藥認知，上月舉行數智醫療大會，助力智慧醫院等環節實現數智化升級。

該行表示，近年來京東健康財務業績、經營指標表現突出，下半年受高基數影響，營收增速階段性承壓，但看好數字健康市場整體滲透率提升，維持其「增持」評級，目標價58元，相當於今年市賬率2.66倍。 **個股分析－滙豐/中信**

農夫山泉利好因素已反映

美銀證券發表報告指出，農夫山泉2023年收入與淨利潤料升26%和28%，但目前估值高，預期今年市盈率達34倍，相信利好因素已反映。

該行表示，雖然農夫山泉茶類產品擴展速度加快，惟目前非茶類產品佔集團總銷售七成，故茶類產品業務難以支持估值，最終估值難免下調。

遭美銀降價至43元

美銀重申予農夫山泉「中性」評級，目標價由50元下調至43元。

不過，麥格理將農夫山泉2023至2025年純利預測分別上調3%、3%及4%，目標價亦由33.7元升至34.7元，評級由「跑輸大市」升至「中性」。

該行預料，農夫山泉去年下半年收入及純利分別增長31%及38.8%，主要來自無糖茶飲品業務，帶動全年收入按年升逾八成，增長主要來自每位經銷商的銷售效率，而並非經銷商的數目。

個股分析－美銀/麥格理