

一房半新樓蝕讓吸上車客



買家入市態度趨向積極，樓齡簇新屋苑一房戶放盤備受追捧。地產代理表示，近期各區半新樓一房戶由於不少業主願意蝕讓離場，吸引一批上車客趁低吸納。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，最新錄得蒼朗2座中層B07室交易，單位實用面積293平方呎，一房間隔，叫價約430萬元，日前議價後以398萬元易手，實用平均呎價13,584元，累減32萬元。新買家為上車客，見屋苑環境舒適，價錢合理，即把握機會入市單位自用。據了解，原業主於2016年以435萬元購入單位，持貨8年，是次轉手賬面蝕讓37萬元離場。

中原地產奧運站奧海城分行首席分區營業經理黃家全表示，中原最新促成一宗南昌站匯豐交易，單位為3B座低層K室，實用面積379平方呎，一房間隔，單位坐向南方，擁單邊露台，可享內園景，最新以713萬元易手，折合實用呎價18,813元。原業主持貨6年，現沽貨賬面蝕讓85萬元。

美聯物業奧運站分行區域經理劉志



85萬元，吸引上車客承接。資料圖片

偉表示，新近促成形品，星寓極高層H室交易，單位實用面積328平方呎，一房間隔，望城市景。據悉，上車客鍾情單位景觀開揚，但原業主開價560萬元高於預算，於是勳價20萬元，最終以540萬元承接單位，折合實用呎價16,463元。原業主持貨約3年，是次轉手賬面虧蝕100萬元。

中原地產荃灣區首席分區營業經理丘漢偉表示，新近促成荃灣海之戀7座中層C室交易，實用面積391平方呎，一房間隔，享汀九海景。原業主於去年4月開價890萬元試水溫，不料市場波動，期間多次下調叫價，最新叫價780萬元，近日獲買家洽購，議價後以752萬元成交，單位期內累減138萬元，呎價為19,233元。買家為外區換樓客，

曾於荃灣居住多年，認為該區交通起居方便，見海之戀屬「站頂」屋苑，樓齡新，加上第7座位處大單邊，景致相對優質開揚，見樓價現水平吸引，日前成功沽出舊居後，隨即入市上址。

I-HOME 一房租金回報4.2厘

中原地產奧運站奧海城分行首席分區營業經理黃家全表示，中原最新促成一宗大角咀I-HOME租賃成交，單位為中層C室，實用面積380平方呎，一房間隔，單位坐向西南方，外望開揚市景，最新以15,500元租出，折合實用呎租41元。黃家全指，業主於2014年5月以438萬元購入上址，是次租出單位，可享高達4.2厘回報，回報理想。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

買樓最緊要識得入場

賭仔贏錢最緊要識得離場，否則最後都會做輸家。股票也是一樣，一些人買中了一兩隻當炒股，但唔識兌現離場，當那些股票跌低過買入價就會非常後悔，並且答應自己如果股價回升，一定會兌現離場，當他們的美夢成真，已經是很多年之後的事，或者那些人早已賣走手上股票，所以，贏咗錢識得離場對一個賭徒或者投資者是非常重要的。

不過買樓就有多少不同，千祈唔好以為買了樓之後賺了錢要識得離場，其實唔識離場仲好，因為樓價即使有波動都會是短期性的，長遠來說，樓價大多數上升，甚至升幅驚人，如果太早賣走，真係後悔莫及。而事實上樓市是沒有賺了錢要識得離場這回事，因為樓市長升長有，今日賣走，明日又會後悔，所以，樓市是賺了錢最緊要識得入場而非離場。

能夠入場一定是贏家

假設有一個兩年前已經打算買樓的人，但遲遲未有行動，現在樓價比他當日打算買樓的時候已經下跌了兩成，如果他今日買樓就會慳了不少錢，問題是他是否願意入場，如果認為樓價會繼續下跌，堅持唔入場，當他日樓價回升，他的利潤不但會消失，甚至可能要付出更多樓價，當然，樓價亦有機會繼續下跌，那人可能贏得更多，情況同那些贏咗錢不願意離場的人一樣，認為可以繼續贏落去，但最後又要同人吐苦水，早知今日買樓，付同樣樓價可以買多一個房間，所以，打算買樓的人現在最緊要是識得入場，因為能夠入場一定是贏家，最多贏少一些。

周大福港澳業務佳

麥格理發表報告指，周大福(1929)截至去年12月止第3財季，內地同店銷售增長22.7%，低線城市增長勝一線城市，料內地同店銷售年均複合增長率為低單位數。

報告表示，雖然周大福維持內地同店銷售增長指引，不過，新店貢獻料可抵消同店銷售疲軟。

該行對金飾促銷市場及內地消費情緒保持謹慎態度，將周大福2024至2026財年純利預測，分別上調6.2%、6.5%及6.6%。

麥格理稱，考慮到新店貢獻增加，將其目標價由8.9元升至9.4元，但維持「跑輸大市」評級。

獲中銀升價至15.3元

另外，中銀國際指，周大福業務持續改善，雖然宏觀經濟數據好壞參半，但重申「買入」評級，目標價由15.1元上調至15.3元。

該行表示，目前預測農曆新年期間的銷售情況為時過早，但周大福管理層預計，市場對其新產品系列需求良好，



■周大福料新產品需求良好。 彭博社

料強勁增長勢頭將持續。同時，即使經濟數據疲弱，但1月至今跨境旅客量強勁，料港澳地區總零售銷貨價值(RSV)勢頭保持強勁。

不過，大和認為，在宏觀經濟不穩情況下，周大福在實現目標將面對挑戰，惟認為周大福股份回購可增強股東信心。

該行下調其2024至2026財年每股盈利3%至4%，以反映對其增設零售點和同店銷售增長預測更加審慎，重申「買入」評級，目標價由17.4元降至14元。

個股分析—麥格理/中銀國際/大和

舜宇今年毛利率改善

麥格理發表報告指，智能手機鏡頭升級，行業利潤率復甦。經過兩年規格降級後，安卓(Android)手機製造商提升鏡頭規格，加上華為在內地市佔率上升，增加其他廠商升級壓力，估計舜宇光學(2382)平均售價及毛利率持續改善，鏡頭價格競爭放緩。

獲麥格理升價83%

該行將舜宇2024年及2025年盈利預測分別上調5%及10%，評級由「中性」升至

「跑贏大市」，目標價大幅調高83%，由58.83元升至107.72元。

另外，滙豐證券指，舜宇受惠智能手機鏡頭及攝像模組售價及出貨量上升，帶動盈利復甦。

該行認為，華為首季推出P70系列，或成為舜宇股價催化劑，調高其2024年及2025年智能手機鏡頭及攝像模組平均售價預測7%至9%，維持「買入」評級，目標價則降7%至89.7元。

個股分析—麥格理/滙豐

潤地短期估值具吸引力

摩根士丹利發表報告指，華潤置地(1109)近日捱沽，令短期估值更具吸引力。潤地擁優質土地儲備及樓盤減價有限，其預售毛利率高於同業，在2023年入賬毛利率20%，料可維持高位雙位數，資產風險可控。

目標價44.1元

大摩表示，潤地2023年租金錄正回報率，強大租戶吸納力及豐富新高商場，料2024年將有17個新商場開業，有望支持今

年租金收入錄25%至20%增長，經營性收入一般佔潤地每股盈利超過30%以上。

該行指出，潤地近期被拋售，拖累估值降至2024年預測市盈率4.9倍，反映現物業發展市盈率僅2.5倍，相等於計及穩定派息政策下，2023年至2024年股息率將達7%至8%。

大摩稱，估計潤地在未來30日，有70%至80%機會股價會上升。予其目標價44.1元，維持「增持」評級。

個股分析—大摩