

業主放年假 買家趕入市



馬鞍山區
1月暫錄57宗
二手成交，按
月增約六成。
地產代理表
示，皆因臨近農曆新年，業主陸續開始放年假，誘發部分睇樓客加快入市步伐。



馬鞍山翠擁華庭三房戶議價後獲換樓客承接。
資料圖片

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，最新錄得新港城Q座中層05室交易，單位實用面積361平方呎，兩房間隔，叫價508萬元，日前議價後以480萬元易手，實用呎價13,296元，累減28萬元。買家為上車客，見價錢合理，即把握機會入市。原業主持貨30年，是次轉手賬面獲利314萬元。

距離農曆新年還有半個月左右，區內業主陸續放年假。胡耀祖續稱，日前促成馬鞍山翠擁華庭8座高層A室交易，單位實用面積781平方呎，三房連套房間隔，叫價約950萬元，議價後以886萬元易手，實用呎價11,344元，累減64萬元。新買家見屋苑位置方便，價錢合理，即把握機會入市單位自用。原業主持貨14年，是次轉手賬面獲利406萬元。

胡耀祖又指，迎海最新錄得一期3座低層E室，單位實用面積798平方呎，三房間隔，叫價1,198萬元，日前

議價後以1,163.8萬元易手，實用平均呎價14,584元，累減34.2萬元。新買家為換樓客，見價錢合理，即把握機會入市單位自用。原業主持貨10年，是次轉手賬面獲利257.8萬元。

中原地產馬鞍山資深區域營業董事徐可志表示，日前促成馬鞍山迎海1期2座低層G室交易，實用面積491平方呎，兩房間隔，最初開價700萬元放售，最新以699萬元易手，實用呎價14,236元。新買家為用家，見單位間隔合用，即購入單位自用。原業主持貨2年，現轉手賬面蝕121萬元。

中原地產馬鞍山迎海星灣御分行副分區營業經理黃偉杰表示，屋苑最新錄得迎海3期迎海·星灣御23座低層G室

交易，單位實用面積564平方呎，兩房間隔，開價960萬元，議價後以900萬元易手，實用呎價15,957元。業主提供合理議價空間，新買家決定入市單位自住。原業主持貨6年，是次轉手賬面蝕5.8萬元。

海典灣兩房戶賬蝕68萬沽

美聯物業馬鞍山-新港城中心分行(2)助理區域經理陳少鴻表示，該行最新促成馬鞍山海典灣2座高層G室交易，實用面積473平方呎，兩房間隔，據悉，單位早前以700萬元放售，獲自住用家議價後以670萬元承接，實用呎價14,165元。原業主2018年以738萬元購入單位，現轉手賬面蝕68萬元。



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

官民團結征服樓市

所謂地產霸權，人們指摘是一套壟斷系統。有些人認為發展商將樓宇、商場、包括超市及電訊商都打造為壟斷的工具。不過在建設城市的範疇來說，發展商是夥伴，而且一直都有貢獻！如果政府不賣地或者發展商不投地，長遠來說，供應斷層會令到樓價未來有急升的機會！

本港樓市現在給予人的感覺，好像打造第二個曾蔭權年代式的樓市供應斷層。1997年的樓市高峰製造了市民的造地恐懼症，並長達十多年時間。這一現象引發了後來住宅供應長期不足的問題，甚至乎在2002年取消了很多房屋計劃。也因此，我們不能因為擔憂發展商霸權，而再次陷入樓市供應不足的局面。還有一個現實是，便宜的地價不單止政府不想接受，發展商亦未必樂意見到有這個情況，因為這可能會引起發展商土地存貨估價下跌，甚至乎要補倉！

顯然大家喜見樓價作適當調整，但樓價並不可以大幅下跌，因為整個生態環境都會發生嚴重的問題。筆者認為政府和發展商欠缺共同圖畫，這個圖畫不是一定要獲利多少的保證，但一定可以讓樓價根據市場需要上升或下跌，政府應該趁這個機會爭取發展商接受薄利多銷！

不可停止發展熟地

在未找到新方向之前，政府無論賣不賣地皮，都不可以停止發展熟地，只要有足夠的熟地，當他日市場回旺的時候，我們就可以及時增加到供應，而不會好像上次1997年至2010年那般，要去等待時間造地啊。

長汽目標銷售增五成

長城汽車(2333)2023年全年業績快報顯示，股東淨利潤70.08億元人民幣，按年下跌15.22%。營業總收入1,734.1億元人民幣，按年上升26.26%。集團解釋，期內淨利潤下跌，主要受匯率收益影響。

大華繼顯發表評級報告指，長汽去年銷售按年升15.3%至123萬輛，較目標低23%，集團目標2024年銷售190萬輛，按年增54%，惟該行認為以目前情況而言，實現機會不大，尤其是內地乘用車市場放緩及競爭加劇。

該行維持對長汽2023至2025銷量預測不變，分別為123萬輛、135萬輛及150萬輛；但由於下調期內平均售價和利潤率預測，將純利預測分別削減13%、27%及28%。

遭大華降級至持有

大華繼顯將長汽目標價由13.5元下調至9元，評級亦由「買入」降至「持有」。

此外，大和表示，長汽雖預期去年



■花旗調整重汽純利預測。新華社

純利同比下跌逾一成半，但上季同比多賺18倍至20億元人民幣，按季跌45%，按季跌幅則因年終獎金計提所致。

該行預期，長汽今年新車型渠道仍有強勁增長，予「買入」評級。

另一方面，花旗調整重汽2023至2025年純利預測，分別為下調1%、上調1.8%及上調14.5%，目標價由19.1元降至18元，評級「買入」。

該行指，長汽業績主要由重型卡車出貨量推動，利潤率亦穩定改善。

個股分析—大華/大和/花旗

百度短期增長勢頭放慢

建銀國際表示，內地消費者信心復甦速度緩慢，企業廣告開支審慎，故對百度(9888)去年第4季廣告表現轉趨保守，料核心收入按年增7%至274億元人民幣，非通用會計準則經營利潤率約21.5%。

該行表示，雖料百度短期增長勢頭受宏觀環境疲弱而停滯，但前景仍正面，而百度是內地人工智能(AI)龍頭企業之一，技術領先AI基礎設施具有優勢。

建銀指，百度股價經過近期調整後，現價相當於預測2024年市盈率9.8倍，相

對今年收入及經調整經營溢利預測增長一成而言，估值吸引。

削價至141.99元

此外，該行估計百度上季收入按年增5%至349億元人民幣，經調整利潤增16%至62億元人民幣，兩者皆較市場預期低2%。

建銀維持予百度「跑贏大市」評級，目標價則由150.45元降至141.99元。

個股分析—建銀

濰柴盈利預告勝預期

濰柴動力(2338)發盈喜，預計2023年度歸屬股東淨利潤介乎85.84億至93.2億元人民幣，按年增75%至90%。主要由於集團搶抓重卡行業結構性成長機遇，深化結構調整，突破戰略市場，集團相關產品銷量呈現高速增長態勢，推動業績大幅增長。

滙豐研究發表報告指，數據反映濰柴去年第4季盈利介乎21億至28億元人民幣，同比增31%至77%，好過該行原先估

計的22億元人民幣，受惠重型卡車(HDT)引擎銷售強勁，大馬力引擎及液化天然氣(LNG)重型卡車引擎的盈利能力穩定。

升價至16.4元

該行將濰柴2023至2025年三年期間的盈利預測，分別上調5%、9%及9%，目標價亦由15.2元上調至16.4元，較集團昨收市價13.28元，有23.49%上升空間，維持其「買入」評級。

個股分析—滙豐