

啟德細價一房戶成功反彈



啟德新發展區 二手交投 1 月明顯轉活，全月錄得 14 宗成交，較 12 月同期 4 宗急升 2.5 倍，更創近半年新高。地產代理表示，成交反彈主因是一房戶入場價較低，加上業主減幅吸引所致。

利嘉閣地產新啟德 OASIS KAI TAK 分行經理薛丁武稱，同區啟德 1 號新錄得 2 座高層 D 室的二手交易，單位實用面積 367 平方呎，一房間隔，望車站廣場。薛丁武表示，年輕買家早幾年因為啟德租金合理，且都是新落成屋苑，所以租住一房單位嘗試居住啟德新區，近日見車站廣場及大型商場 AIRSIDE 相繼開放，生活配套日趨完善，令租金不斷上升；反之，見最近樓價下行，故決定入市自用，早前遂向業主洽購。

據了解，該單位在 1 年前放盤叫價 840 萬元，近日調整至 750 萬元，幾經議價後，最終以 685.5 萬元成交，累減 154.5 萬元或 18.4%，折合實用呎價 18,678 元。原業主在 2016 年以 598 萬元買入單位，持貨 8 年，至今轉售賬面獲利 87.5 萬元。該屋苑目前約有 131 個放盤，集中一房細單位為主，最低入場費由 700 萬元起。

中原地產啟德新區資深區域營業董



■ 啟德 1 號一房戶業主累減逾 150 萬沽出。資料圖片

事吳妙粧表示，早前該行促成啟德嘉匯 1 座中層 A 室，實用面積 507 平方呎，兩房間隔，單位坐向北方，望開揚市景，以 946.8 萬元沽出，呎價 18,675 元。原業主於 2017 年 3 月以 942.4 萬元購入單位，持貨近 7 年，是次成功轉手，賬面可獲微利 4.4 萬元。

上月錄得 80 宗租賃交易

中原地產啟德新區啟德 1 號分行經理施蒂文表示，啟德 1 月全月錄得逾 80 宗租賃成交，嘉匯佔 15 宗，平均實用呎租 47 元。施蒂文續指，中原最新促成一宗嘉匯租賃交易，單位為 2B 座高層 F 室，實用面積 331 平方呎，一房間隔，享

內園景，最新以 18,000 元租出，折合實用呎租 54 元。原業主持貨快 3 年，是次租出單位可享 2.4 厘租金回報。另外，該行並促成一宗啟德嘉匯租務成交，單位為 2 座低層 A 室，實用面積 509 平方呎，兩房間隔，望街景，最新以 22,600 元租出，折合實用呎租 44 元。業主可享 3.2 厘租金回報。

施蒂文又稱，中原早前另促成一宗啟德尚·瓊濶租賃交易，單位為 2 座低層 A 室，實用面積 752 平方呎，三房套房間隔，另設工人套房，單位望內園景，最新以 33,000 元租出，折合實用呎租 44 元。業主是次租出單位可享 2 厘租金回報。

樓市會出現大陽春？



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

雖然外資投行預測香港樓價今年會下跌 10%，但亦有本地代理行預計今年有「春」，但樓市在農曆年仍然會出現大陽春，究竟邊個比較可信？

我認為雙方都可信，因為雙方是在不同層面睇樓市，外資大行一定知道香港銀行不但對樓市按揭收得非常緊，甚至會以樓價下跌向客戶追收差額，結果是賣樓的人增加，買樓的人減少，在這個情況下，樓價又點會唔跌。

本地代理行知道有大量購買力從內地來港，當中包括專才以及大學生，但我認為上述兩類人都未必會即時買樓，專才要等收入穩定才夠膽買樓，而大學生可以住宿舍，或者幾個人夾份租一層樓，買樓對他們來說並不是那麼急需，不過，內地有不少中學生來港讀中學，如果成績好，不但可以出國入耶魯哈佛，或牛津劍橋，甚至回內地讀北大清華，由於那些是中學生，父母都會來港陪讀，如果能力許可的話，買一個自住單位亦不為過，代理知道那些購買力將會出現，所以就預先公布，農曆年樓市將會出現大陽春。

學子購買力比專才更勁

講開學子來港的購物力，近日確有不少老友來港，食飯食到驚，來港的原因只得一個，就是幫子女搵學校，大學有，中學也有，而且表示，如果子女在香港搵到學校，他們一定會在香港買樓，倘若老友所講屬實，學子購買力比專才更勁。而且，如果政府能夠在短期內撤辣，學子的購買力一定會大爆發。

佐丹奴股價料波動大

佐丹奴(0709)宣布，持有該公司 24.06% 股權、由周大福代理人全資擁有的 Sino Wealth 要求召開股東特別大會，建議罷免劉國權的董事及行政總裁職務，並動議委任 CURRIE, Colin Melville Kennedy 為執行董事及行政總裁。

同時，Sino Wealth 建議委任新世界(0017)主席鄭家純女兒鄭志雯，以及三子鄭志亮為非執行董事；黃偉德為獨立非執行董事。

通告指，根據公司細則第 58 條，須於兩個月內召開股東特別大會。但通告未有透露要求罷免劉國權的原因。

CURRIE 曾出任 adidas 亞太區(覆蓋大中華區、韓國、日本，以及東南亞和太平洋國家)董事總經理，負責使 adidas 成為該地區最熱門消費品牌之一，令公司在大中華區收入增長 5 倍。

值得一提，佐丹奴 2022 年獲 Sino Wealth 按每股 1.88 元現金提出全面收購，惟當時遭劉國權拒絕接納股份要



■ 佐丹奴劉國權被單一大股東建議罷免。資料圖片

約，其後，因要約未能達至 50% 以上表決權條件，因此失效。而佐丹奴第二大股東 David Webb 當時亦反對要約。

目標價 3.7 元

大華繼顯發表報告指，有關罷免要求進取，可能令管理層有更多變動，相信佐丹奴股價短期更大波動，維持「買入」評級，目標價 3.7 元。

佐丹奴昨逆市跌 0.08 元或 3.92%，收報 1.96 元，成交金額 2,614.39 萬元。 **個股分析—大華繼顯**

煤氣股價有兩成潛在升幅

摩根大通更新對中華煤氣(0003)看法，對其前景更樂觀，指集團採用輕資產模式，布局可再生能源業務，可將每年資本開支由 100 億元，下降至介乎 50 億至 60 億元，紓緩派息壓力，有助穩定未來派息及純利增速。

摩通稱，煤氣管理層表示，透過出售非核心業務令負債水平下降，現金流足夠支持未來兩年派息。該行指，集團現時股息率 6.3 厘，處於吸引水平。

該行預計，煤氣延伸服務及生物燃料業

務估值將逾 200 億元，若出售 30% 持股，料可帶來 60 億至 70 億元現金，而且煤氣正考慮出售其他非核心資產，以降低負債比率。

升級至增持

摩通將其評級由「中性」上調至「增持」，目標價亦由 6 元升至 6.5 元。該行指，煤氣現價已反映每股派息減少 20% 的負面因素，但市場低估集團減債努力，料股價未來有 20% 潛在升幅。

個股分析—摩通

美團遭大行削目標價

美團(3690)將於 3 月底公布 2023 年第 4 季業績。花旗發表報告指，相信食品配送交易量維持溫和增長，但收入及單位收益受宏觀經濟疲弱拖累。

被下調盈測

花旗表示，市場競爭加劇，推廣優惠增加下，估計美團到店業務利潤率下跌至 29%，優選及海外擴充策略料成為市場關注重點。花旗將美團 2023 至 2025 年收入預

測，分別下調 0.3%、4.7% 及 7.7%，非通用會計準則盈利預測，分別下調 0.9%、17% 及 22%，以反映核心本地商業及新業務收入增長放緩，外賣及到店服務利潤率收窄。

花旗將美團目標價由 179 元下調至 113 元，維持「買入」評級。

另外，摩根大通將今年美團核心本地商業收入和營運增長預測分別下調至 15% 和 5%，目標價由 100 元降至 67 元，評級「中性」。 **個股分析—花旗/摩通**