

# 東涌減價盤換樓客接貨



**地產透視**  
東涌區本月成交穩步回升，區內老牌大型屋苑如東堤灣畔、映灣園、藍天海岸等減價盤均獲換樓客承接。地產代理表示，區內二手成交未來料續以減價盤主導。

中原地產東涌資深分區營業經理陳偉業表示，東涌東堤灣畔本月暫錄得6宗成交，較上月全月多1宗。分行最新促成東堤灣畔2座高層C室交易，實用面積803平方呎，三房套房連儲物套房間隔，叫價850萬元，議價後以808萬元沽出，減價42萬元，折合實用呎價10,062元。買家為外區換樓客，心儀單位闊落實用，裝修企理，加上景致開揚，決定入市作新居。原業主持貨18年，轉手賬面獲利500萬元。

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，映灣園12座中層B室，實用面積748平方呎，三房套間隔，享內園泳池景。原業主去年8月以968萬元放盤，近期受股市下挫影響心急出貨，由當初放盤至今累減258萬元或27%，以710萬元沽出，呎價9,492元。原業主持貨逾13年，賬面賺327萬元。

中原地產東涌昇薈第一分行B組分行經理張兆辰表示，分行新近促成東環2B座高層3室交易，實用面積479平方呎，



東環兩房戶業主蝕讓近百萬元沽出。資料圖片

兩房套房間隔，享海景，業主上月開價610萬元放盤，減價45萬元，以565萬元沽出，折合實用呎價11,795元。新買家為上車客，於機場工作，見東環樓下設有巴士站來往機場，加上樓齡年輕，會所設施完善，見上址間隔合用，價錢合理，即入市自用。原業主持貨5年多轉手，賬面蝕95萬元，貶值14%。資料顯示，上址2015年9月一手成交價592.53萬元，最新造價較一手價低27.53萬元或4.6%。

利嘉閣地產東涌-藍天海岸分行聯席董事劉景駿表示，東涌藍天海岸1座低層C室，實用面積約911平方呎，三房套連工人房間隔，享舒適園景及海景。業主原開價998萬元，最終減至907萬元易

手，呎價9,956元。新買家認為單位間隔實用，景觀優美，即與業主洽商議價後易手。原業主持貨至今，現成功轉手賬面獲利逾290萬元。

## 映灣園兩房外籍客速租

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，市場租盤短缺，租客若遇到心水盤，一般迅速承租。分行新近促成東涌映灣園9座高層C室租賃交易，實用面積563平方呎，兩房間隔，向東南，享山景，月租叫價16,500元成交，實用呎租28.4元。新租客為外籍工程師，於機場工作，見上址闊落實用，裝修企理，而且近機場，即場拍板承租。而業主可享3.7厘租金回報。

## 買樓也是笨鳥先飛



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

老婆過年前同一班舊同學食年夜飯，發覺全班同學最蠢嗰幾個，原來最早買樓，甚至個別同學已經有幾層樓，愈聰明的同學愈遲買樓，最聰明嗰個現在仍然租樓住。老婆唔明白點解最蠢的同學最早買樓，我諗我老婆生物科唔合格，其實，這是生物生存之道。

唔記得達爾文有冇講過，一窩小鳥，最聰明嗰隻會推最蠢嗰隻出鳥巢，推吓一隻，推吓又一隻，到最後，最聰明的小鳥因為冇其他鳥推佢出鳥巢，反而唔識飛，最後因小鳥母親離開，那隻聰明小鳥不是餓食就是成為其他大鳥的點心，生物學叫笨鳥先飛，其實，笨鳥唔係敢飛，不過被聰明的小鳥推出鳥巢，老實說，唔係一定飛得起，鳥巢下面亦有不少跌死小鳥，聰明的小鳥見到更加唔敢飛，不過，唔學飛一定死，學飛反而有生存機會，所以達爾文話，識(飛)者生存，不識(飛)被淘汰。

### 冇樓的人多數非常聰明

在香港冇樓的人大多數非常聰明，當別人買樓時他們就會提出警告，甚至引用一些評論員分析，認為香港樓市必崩，如果出現一些負資產者，他們會非常慶幸自己沒有買樓，老實說，買樓的人如果太過進取，採用高成數按揭買樓，的確有機會變成負資產，就好像一隻跌死小鳥，而這些事一定會發生，如果笨鳥唔敢飛，鳥類根本一早就已經滅絕，如果大家驚變成負資產而唔敢買樓，根本不會有地產行業，買樓的人最初的時候會被人笑是笨鳥，但笑笑吓笑佢的人就唔識笑。

## 中芯今年料量增價跌

瑞銀發表報告稱，中芯國際(0981)2023年第4季收入17億美元，按季升4%，符合該行預期，主要受惠Android手機需求復甦，其內地Android客戶市場份額提升，半導體公司供應本地化進展亦加快。

期內，中芯毛利率16.4%，低於該行預測的17.7%，主要受累價格壓力，以及折舊開支增加等。

### 被瑞銀降價至13元

該行維持予中芯「沽售」評級，在長期擴充計劃穩定推動下，料今年資本開支持續處於高水平。目標價由15元下調至13元。

報告指，中芯公布業務指引，料2024年資本開支75億美元，高於該行預測的70億美元，將其2024年及2025年每股盈測，分別降49%及23%，至5美仙及9美仙。

瑞銀認為，由於關鍵設備出口限制，將令中芯先進製程增長受限，加上產能利用率復甦疲弱，將其2024年



中芯毛利率受壓。彭博社

毛利率預測下調至13.7%，低於去年的19.3%。今年產能利用率60%至70%，全年收入升5%。

另外，大和指，中芯今年面對銷量上升，但價格下跌情況，上季業績及指引反映對核心盈利看法悲觀，價格競爭或影響利潤率，維持其「持有」評級，目標價由21.4元下調至16元。

中芯上季賺1.87億美元，較該行預測高出56%，受惠補貼及利息收入增加，扣除相關非經常性項目，核心經營表現遜預期。

個股分析—瑞銀/大和

## 百勝利潤率復甦緩慢

富瑞發表報告指，據百勝中國(9987)管理層指引，首季核心經營溢利持平，在目前市場及農曆年前天氣因素下，同店銷售較難預測。因應管理層以往的執行能力、推出新產品計劃、以及提升物流網絡等措施，相信管理層能應對宏觀嚴峻環境，目標價由510.7元升至513.53元，維持「買入」評級。

該行將百勝2024、2025及2026年盈利預測，分別下調1%、4%及4%，以反映利潤

率復甦步伐較為緩慢。

### 麥格理予跑輸大市

另外，麥格理指，百勝將今年首季核心經營利潤按年增長目標定為持平，資本開支預算7億至8.5億美元。該行將其2024至2025年淨利潤預測上調10.7%及1.7%，目標價由236元升至264元，評級「跑輸大市」。

個股分析—富瑞/麥格理

## 李寧最壞情況料已過去

摩根士丹利發表報告指，市場對李寧(2331)投資情緒正在改善，料該股將現「U型」復甦，雖然上半年數據疲弱，但相信最壞情況已過去，業務狀況改善將吸引更多長期投資者。該行指，李寧股價已由1月低位回升25%，基本面雖改善，惟股價復甦需時，料難以在未來數月直線向上。

### 零售業務料下半年回升

大摩預期，首季零售表現疲弱，李寧上半年核心經營溢利下跌，但批發渠道復甦及

低基數效應下，下半年將強勁回升，可在集團公布首季營運數據後加注，避免波動風險。

不過，麥格理預期，上半年市場需求不明朗，李寧今年市盈率僅12.3倍，風險回報水平吸引。該行指，因應銷售增長緩慢及營運開支較高，將李寧2024及2025年每股盈利預測下調兩成。

麥格理將李寧目標價由42元降至26元，維持「跑輸大市」評級。

個股分析—大摩/麥格理