

# 市場預期減息 租轉買急增



受《財政預算案》周三公布，及市場普遍預期年中開始減息影響，樓市近期出現一輪「租轉買」新趨勢。地產代理表示，「租轉買」範圍由普通住宅到豪宅都有。

美聯物業數據顯示，2月份各區錄得不少「租轉買」個案。美聯助理區域經理陳少鴻透露，馬鞍山帝琴灣的凱琴居3座一個1,274平方呎花園戶，原價1,420萬元，議價後最終以1,378萬元成交，實用呎價為10,816元。該買家在觀察到樓市逐漸明朗化後，決定放棄租住轉而購買。

中原地產分區營業經理許偉業表示，葵涌葵芳閣的一個415平方呎高層單位，業主原開價480萬元，最終減價後以442萬元成交，實用呎價為10,651元。該名買家原本計劃租住，但考慮到樓價已經回落約兩成，而租金卻持續上升，最終決定再次置業。

中原地產屯門碼頭分行資深分區營業經理劉俊雄表示，屯門卓爾居新近錄得一宗區內家庭客「租轉買」個案，造價較市價略高。成交單位為卓爾居3座低層C室，實用面積約679平方呎，



■大圍名城三期盛世三房戶獲買家由租轉買吸納。資料圖片

三房套間隔，享球場景及遠山景。本月初放盤，開價800萬元，近日獲買家洽購，最終減價41萬元或5.1%，至759萬元沽出，實用呎價約11,178元；造價比市價730萬元至750萬元略高。

買家為區內家庭租客，有見樓價已大幅回落，年內亦大機會減息，所以把握時機置業，睇樓一個多月，鍾情屋苑交通方便，自設商場，加上裝修企理，遂承接自用。原業主現轉手賬面獲利510萬元，單位16年升值2倍。

美聯物業大埔-林海山城分行高級營業經理蔡潔雯稱，該行最新促成大埔白石角逸瓏灣83B座低層E室交易，實用面積494平方呎，兩房間隔。據悉，單位早前以700萬元放售，買家為區內用家，憧憬減辣帶動樓市，故議價後以

675萬元承接，實用呎價13,664元。原業主持貨5年，賬面獲利27.3萬元。

## 名城累減265萬租客入市

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，最新錄大圍名城三期盛世5座低層NA室交易，單位實用面積653平方呎，三房套間隔，去年2月業主開價約1,400萬元，今年2月減至1,200萬元，日前議價後以1,135萬元易手，實用呎價17,381元，累減265萬元。

新買家為用家，見樓價已大幅回落，單位間隔合用，有意轉租為買，加上業主提供較大議價空間，即把握機會入市單位自住。原業主持貨12年，現轉手賬面獲利約431萬元。

## 撤辣前零成交屬正常



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

在春節過後，有睇淡樓市KOL知道香港藍籌屋苑二手樓竟然零成交，非常雀躍，認為香港樓市已死。KOL可能未去過崇光買嘢，崇光每年都會慶祝春秋二祭大減價，在大減價之前，除了一些必需品，其他貨品都滯銷，尤其是奢侈品，因為大家都會等大減價才買，隨時會慳兩三成。

雖然辣招稅已經減半，但現在非香港人買樓仍然要畀15%，大多數人估計在今次財政預算案，財爺就會宣布撤辣，否則，冇人買樓，地產商就唔會買地，明年財赤比今年更犀利，撤辣是唯一選擇，那些要畀辣招稅如果現在買樓，到財爺宣布撤辣，就算唔俾人笑到面黃，自己都捫心捫肺。

## 買賣意慾不強

在大減價之前有人用正價買貨品，百貨公司唔會唔接受，甚至會好開心，但業主唔同，知道如果撤辣之後，那些打算買樓而又要畀辣招稅的人出價就會勇一些，所以，亦不急於現在賣樓，否則有可能今日市價變成明日賤價，既然買賣雙方現在的買賣意慾不強，零成交反而是正常的。

講開又講，有同事話有晚與一班朋友食飯，講到撤辣問題，其中一個反應激烈，認為政府撤辣會增長炒風，並且鬧支持撤辣的人是既得利益者。有朋友想起，那個反對撤辣的人在較早前將自住單位賣走，仍未完成交易，如果財爺今日宣布撤辣，樓價有機會掉頭回升，那人在從未贏過之下變成一個大輸家，所以，他不得不大力反對撤辣，原來，那人才是炒家。

## 小米手機銷量復甦

小米集團(1810)3月下旬發布2023年第4季業績，里昂發表報告指，在智能手機銷量復甦帶動下，料集團上季收入及經調整淨利潤，分別按年升10%和1.72倍，達728億及40億元人民幣。

該行表示，智能手機受內地均價上升和新興市場銷售強勁推動，加上嚴控成本，將進一步提高核心業務利潤率至10%。

里昂重申小米「買入」評級，目標價19元。

### 關注電動車業務

另外，中銀國際指，小米中高端手機熱銷，即使面對物料成本持續上行，惟集團渠道庫存健康，相信可確保集團上季智能手機業務毛利率維持在16%水平。預期小米上季經調整後淨利潤44億元人民幣，高於市場平均預期。

該行表示，市場關注小米SU7電動車將在3月至4月發布。如平均售價在22萬元人民幣左右，料較易受消費者認可，並獲不俗訂單數量。

中銀國際重申予其「買入」評級，



■小米SU7電動車料3月至4月發布。

目標價下調至21.49元，以反映市場整體回調。

滙豐證券則認為，零部件價格上升，或導致小米智能電話毛利率受壓，而電視機需求疲弱亦會令物聯網業務毛利率下跌。下調其2024年及2025年盈利預測9%及4%。

此外，小米電動車上半年推出，由於銷售及行政費高，初期或錄得較大虧損，未來要關注小米汽車定位、市場競爭及銷售前景。

滙豐下調小米目標價約8%至19.7元，維持「買入」評級。

個股分析—里昂/中銀國際/滙豐

## 理想汽車獲上調目標價

花旗發表研究報告指，理想汽車(2015)旗下產品組合強大，將其2024年及2025年銷量預測，分別上調至73萬及86萬輛，並將2024至2026年淨利預測上調2%至5%，分別至160億、204億及260億元人民幣。

### 出貨量增加

該行指，保守預測理想2024年經營溢利率6.9%。將目標價由203.4元升至220.3

元，維持「買入」評級。

另外，美銀證券指，理想上季整體毛利率同比增3.3個百分點至23.5%，汽車毛利率升2.7個百分點，主要得益出貨量增加。

理想管理層指引，首季交付量10萬至10.3萬輛，按年增90%至96%。該行將其2024年及2025年每股盈利分別上調41%和70%，以反映對營業利潤率前景樂觀。

美銀重申理想「買入」評級，目標價由187元升至222元。 個股分析—花旗/美銀

## 電盈面對自由現金流壓力

電盈(0008)2023年業績由盈轉虧，蝕4.71億元，2022年則賺1.58億元。維持派末期息每股28.48分，全年派息38.25分，按年增0.6%。

摩根士丹利發表報告指，電盈同時宣布減少分派來自香港電訊(6823)股息，由2022年度的100%，降至97%，令市場感到驚訝。

大摩認為，減少分派幅度並未充分反映進一步下調股息的潛在風險，預期電盈中短期持續面對自由現金流壓力，股價仍有進一

步下行風險，予「與大市同步」評級，目標價4元。

### 獲摩通升價

摩根大通指，電盈業績好壞參半，而目前集團9厘的股息吸引，將其目標價由4.3元升至4.4元，反映市場風險利率偏低。

摩通指，電盈股價自2023年起跑輸香港電訊近20%，所以今年較偏好電盈，美國下半年減息亦會刺激股價上升。

個股分析—大摩/摩通