

居屋王撻訂 優質居二跟跌



近日傳出北角居屋驥華苑530萬樓王單位撻訂，歸究樓價持續下跌嚇怕不少居屋買家，寧願撻訂也好過買入單位即變負資產。地產代理表示，近期部分市區優質二手居屋亦錄得低價成交。

中原地产香港仔大道分行副分區營業經理郭詠媚表示，香港仔居屋鴻福苑鴻澤閣中低層5室，實用面積407平方呎，兩房間隔，原先以綠表價250萬元放售，最新以222萬元成交，減價28萬元，實用呎價5,455元。新買家為外區公屋住戶，見近期樓價回落，故把握機會入市。原業主持貨25年，是次沽出賬面獲利135.82萬元。

中原地产藍灣半島第二分行高級分行經理冼子明表示，小西灣富怡花園1座鳳凰樓層單位，實用面積587平方呎，三房套間隔，享全海景，單位原先以綠表價460萬元放盤，最終以433萬元成交，減價27萬元，實用呎價7,376元。新買家為用家，鍾情單位海景。原業主持貨28年，是次沽出賬面獲利305萬元。

中原地产沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，剛錄得沙田居屋愉翠苑R座高層03室交易，單位實用面積



小西灣富怡花園三房戶減價27萬元後終獲承接。資料圖片。

519平方呎，三房間隔，1月初開價525萬元，日前議價後以居二市場價498萬元易手，實用呎價9,595元，累減27萬元。新買家為用家，見屋苑少有放盤，單位間隔合用，即把握機會入市。原業主持貨13年，現轉手賬面獲利260萬元。

黎宗文續表示，該行另促成大圍居屋美盈苑中層05室交易，實用面積450平方呎，兩房間隔，去年9月開價520萬元，日前議價後累減60萬元，終以居二市場價460萬元易手成交，呎價10,222元。新買家為上車客。原業主持貨7年，現轉手賬面獲利197萬元。

中原地产將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，分行最新促成寶

盈花園7座低層G室交易，實用面積484平方呎，兩房間隔，最初叫價450萬元，議價後減價40萬元，以綠表價410萬元易手，折合實用呎價8,471元。原業主持貨23年，當時單位亦未補地價，是次沽貨賬面獲利321.07萬元。

上車客低吸大埔廣場兩房

中原地产玖瓏山分行經理霍栢雄表示，剛促成大埔廣場5座高層F室交易，實用面積394平方呎，兩房間隔，已補價自由市場叫價470萬元，議價後以410萬元沽出，累減60萬元，減幅12.8%，成交呎價10,406元。新買家為上車客，購入單位自住。原業主持貨3年，賬面蝕讓90萬元。

如何公平分配資源？



新近房屋政策對公屋富戶作出嚴肅處理，事實上，公屋單位的轉流率保守估計應該起碼是有3%至6%才算合理，可是很多時候僅僅只有1%左右，這是極端不合理的，數字反映出「本應搬出而未搬出」的租戶是存在的。太少人搬出公屋系統，其實是對正在「排長龍、等上樓」人士的不公平，亦導致衍生出龐大的劏房板塊！

筆者必須要強調公屋從沒有改變性質，就是低收入人士的居所，有需要的時候可以支援住戶一世，但絕不是世襲！當住戶擺脫低收入階段，就應該用其他資助方式或者憑藉自己實力出來置業。外界灌輸不思進取的觀念，這是錯誤的。人生不可以永遠停留在低收入狀態，但是過去的政策漏洞令到大量住戶走「法律罅」，在愈來愈富裕情形之下仍然長期佔用公屋。上述描述並沒有誇大，筆者在不少職場範疇都有擔任公職，在招聘方面已經廣泛出現了很多年輕人因為想繼續住在公屋而不進取。

認清風險可考慮置業

至於房策放寬資助出售單位的按揭安排亦做得很好，即時解凍盤活了第二市場本來沒有按揭配合的約30萬個居屋單位。之前因為沒有延長擔保期，第二市場樓價持續走低，甚至不乏呎價5千多美元的成交價，照計有了按揭槓桿支持，價格應該回升才對的，但是現在市場仍能同時提供平價錢及高按揭，的而且確對未上車人士是非常吸引的時段，筆者建議個人在認清楚自身實力及市場風險後，可以考慮入市置業。

樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

中電料增股東分派

中電控股(0002)2023年基本盈利同比增33.2%至101.27億元。瑞銀發表報告指，撇除包括為澳洲業務近59億元商譽減值等一次性項目，優於該行預測的91億元，主要得益於澳洲業務表現勝預期，而香港業務則保持穩定。

獲瑞銀升價至74元

該行將中電2024至2026年每股盈利預測各上調6%，以反映澳洲業務前景改善，重申予其「買入」評級，目標價由70元上調至74元。

另外，花旗稱，2024至2028年管制計劃協議資本開支已固定，消除中電香港業務不確定性，此外，預期美國減息亦為中電帶來好處，主要公司股價與美元債券息率歷史相關性高達84%。

該行料美國在下半年或減息4次，合共下調100點子。而中電今年預期收益率4.9%，較美國10年期國債孳息率4.25%高出0.65個百分點。假設中電



中電澳洲業務前景改善。

收益率在美國減息期間下跌0.5個百分點至4.5%，相信其股價有望上升10%。

花旗表示，中電今年預測市盈率12.7倍，市賬率約1.5倍，低於過去20年的歷史平均數，將其評級由「中性」升至「買入」，目標價由62元升至72元。

滙豐證券指，中電現金流入雖已大幅改善，惟2023年全年股息維持在3.1元。該行預計，由2024年開始將看到更好的股東分派，維持目標價75元及「買入」評級。

個股分析—瑞銀/花旗/滙豐

國壽料去年盈利跌45%

野村發表報告預期，由於投資表現疲軟，預期中國人壽(2628)2023年淨利潤同比跌45%至178億元人民幣，股東回報率減少3個百分點至4%，總投資報酬率亦降1.1個百分點至2.9%。

國壽去年首3季，新單保費按年增14.8%，新業務價值增14%。該行表示，由於2023年上半年前置銷售效應，料對下半年帶來壓力，加上去年8月以來，內地定價利率上限下調50個基點，估計國壽去年第4季新

業務價值同比跌10%左右。

遭野村削價

受投資收益下降影響，按中國企業會計準則，國壽去年首3季純利162.09億元人民幣，按年跌47.8%；每股基本收益0.57元人民幣；營業收入7,093.33億元人民幣，按年增1.2%。

野村下調國壽目標價6%，由15.68元降至14.76元。維持「買入」評級。

個股分析—野村

阿里追求穩定利潤回報

阿里巴巴(9988)董事長蔡崇信接受外媒訪問時表示，集團去年徹底改革業務，重回內地電子商務企業軌道，預期未來5年內地電商滲透率突破40%，較目前30%的水平提升。

高盛指，近日阿里管理層在投資者活動重申，未來發展重點增加市佔率及資本管理、提升電商及雲服務兩大核心業務增長，以及提升股東回報及穩定利潤。

報告表示，預期阿里零售商業客戶管理(CMR)業務增長，有助動態廣告應用發展，

力爭淘寶天貓集團盈利能力保持穩定，同時增加用戶留存率及購買頻率。

估值具吸引力

該行指，預測阿里巴巴2025至2026財年商品交易總額(GMV)按年增長2%，淘天集團除利息、稅項及攤銷前盈利(EBITA)預測，分別跌4%及3%。高盛予阿里「買入」評級，目標價102元，並認為集團目前估值具有吸引力。

個股分析—高盛