

買家無睇樓 議價即入市



政府宣布撤辣後多區二手成交激增，不少買家加快入市步伐。地產代理表示，個別屋苑買家眼見業主反價湧現，即使無睇樓議價後即成交。

美聯物業元朗 - YOHO HUB 分行營業經理曹錦輝表示，該行近日剛促成上車客「無睇樓」，即以578萬承接元朗YOHO TOWN 5座高層D室，實用面積433平方呎，兩房間隔。買家有見多個放盤單位反價，故即使無睇樓，亦決定議價兩萬以578萬元承接單位，實用呎價13,349元。業主持貨14年，轉手賬面獲利328萬元。

中環地產泓都分行經理董通表示，樓市撤辣，置業成本及投資者入市成本下降，交投暢旺，分行最新促成上環康威花園交易，單位為A座高層2室，實用面積418平方呎，兩房間隔。單位原先以690萬元放售，但因有租約，不能睇樓，遂同意減價70萬元，最終以620萬元連租約易手，平均實用呎價14,833元。新買家為投資客，並非香港永久居民，見政府撤辣，樓價回落，故趁低吸納作收租用。原業主持貨13年，是次沽出賬面獲利134萬元。



YOHO TOWN兩房戶買家在無睇樓情況下，即購入單位。資料圖片

美聯物業西九龍維港匯分行首席區域營業董事張曉盈表示，財政預算案撤辣加速買家入市決定。該行剛促成一宗荔枝角昇悅居1座中高層F室交易，單位實用面積609平方呎，三房間隔。業主原本叫價930萬元。外區買家心儀區內生活配套完善齊備，單位景觀開揚，趁財政預算案宣布全面撤辣，即決定購入第二套物業，經議價後，單位最終以890萬元易手，折合實用呎價14,614元。

香港置業西九龍星匯居分行首席營業董事曾家輝表示，財案撤辣後，市場進一步引爆購買力。該行剛促成港灣豪庭6座低層C室交易，單位實用面積466平方呎，兩房間隔。曾家輝稱，單

位以750萬元放售，獲同區客洽詢，雙方議價後減價49.2萬元，以700.8萬元易手，實用呎價15,039元，新買家為首置客，睇樓2次後即拍板承接。

雅濤居連環反價沽出

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，撤辣效應下，二手市場不少放盤出現反價及封盤，該行最新促成馬鞍山雅濤居2座高層B室交易，實用面積785平方呎，三房間隔。單位撤辣前以990萬元放售，及後曾反價至1,016萬元，再反價至1,016.8萬元，實用呎價12,953元。業主持貨10年，賬面獲利逾238.8萬元。

新盤沽清撤辣有效？



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

在財爺宣布撤辣之前，不少分析員都話撤辣無效，就算撤辣，樓市仍然會下跌10%，我當然唔同意這個講法，辣招鎖死購買力，單靠那些實力不足的首置買樓，樓市想唔跌都唔得，我擔心財爺同意那些大C講法，撤唔撤辣樓市都會下跌，一動不如一靜，唔撤好過撤，好彩財爺沒有被蒙蔽，不但撤，而且是毫無保留地全撤。

在撤辣之後，新樓貨尾單位出貨不俗，但始終唔夠代表性，日前有地產商推出百幾個單位，唔夠4個鐘頭就沽清，業界相當興奮，亦可以證明撤辣是有效，不過，應該仲有相當多新樓盤推出，撤辣才正式受到考驗。

賣了樓的人不希望撤辣

講開又講，在政府全撤辣之前，有做物業代理老友同我講，根據他們公司對客戶的問卷調查，有75%的客戶希望政府在今次財政預算案宣布撤辣，我再問清楚，是否是老友代理行對客戶的調查，老友話絕無花假。我相信老友講大話，因為代理行每一單生意都有一個買家，一個賣家，賣家絕對不希望政府撤辣，因為樓價有可能急升，賣了樓的人就會損失慘重，所以，由代理行做調查，結果最多五十五，贊成與反對撤辣的人數是相等。

理由是有小部分買了樓的人都唔希望政府撤辣，那些就是要付辣招稅買樓的人，雖然人數不多，但依然有人付辣招稅買樓，甚至最近有買家付近億辣招稅，試問那個買家又點會希望政府撤辣，所以，如果由物業代理行做調查，唔希望撤辣的人一定多過希望撤辣的人。

信義光能獲升盈測

受惠2023年下半年太陽能玻璃售價上漲，疊加純鹼等原材料成本下降，信義光能(0968)去年收益按年增近三成，盈利升近一成。

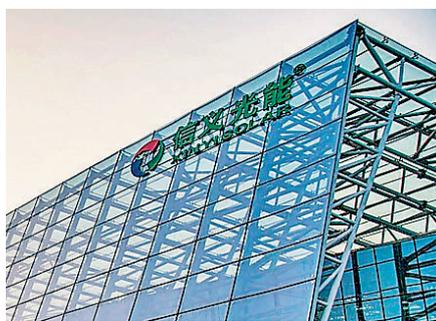
大和發表報告指，信義光能去年下半年業績表現勝預期，毛利率較上半年回升11.2個百分點至26.4%，反映成本管理措施奏效。管理層認為今年首季經營狀況良好，考慮到去年上半年基數較低，該行預期今年上半年將強勁反彈。

股息具吸引力

該行表示，以現價水平計算，信義光能股息回報6.1%，具有一定吸引力，去年度公司派息比率47.8%。

大和將信義光能2024至2025財年盈利預測上調2%至5%，由於其估值較同業為低，下行風險有限，投資評級由「持有」升至「跑贏大市」，惟目標價則由8.4元降至5.5元。

另外，瑞銀指，信義光能毛利率改善，將其2024至2026年每股盈利預測，分別上調6%、9%及13%，目標價



分析指信義光能毛利率改善。

由6.6元升至6.9元，評級「買入」。

花旗預計，信義光能今年有效玻璃產能按年增35.2%。雖然存貨壓力令平均售價下降，但料首季太陽能玻璃毛利率續升。

該行將信義光能2024至2025財年淨利潤預測上調4%至7%，以應對銷量預測獲上調。

信義光能預測今年市盈率6.6倍，市賬率1倍，處於歷史低位，股息率達7.3%。目標價由5.6元升至5.8元。維持「買入」評級。

個股分析 - 大和/瑞銀/花旗

聯通具上行潛力

中國聯通(0762)公布2023年度初步財務數據，料全年純利187億元(人民幣，下同)，按年增11.8%，營收3,726億元，升5%，其中，服務收入3,352億元，增5%。

摩根士丹利指，聯通去年初步財務數據，大致符合該行預期，相對中國電信(0728)同期則升10.3%。

此外，聯通去年第4季表現亦符預期，估計服務收入按年增3.7%至827億元；淨利潤升35%至15億元，低過該行預期。

大摩予聯通「增持」評級。目標價6.5

港元。

推動股東回報

另外，花旗認為，聯通上季表現疲弱，與中國工業和信息化部同期數據相符，可能受數位化專案延誤及削減IT支出所拖累。不過，該行認為，聯通仍具上行潛力，如透過提前增加股利分配，或啟動股票回購，以推動股東回報。

花旗予聯通評級「買入」，目標價6.9港元。
個股分析 - 大摩/花旗

玖紙加價有助提升利潤率

玖龍紙業(2689)截至去年12月止中期業績扭虧為盈，賺2.92億元(人民幣，下同)，相較上一年度則虧13.89億元。收入306.11億元，按年降1.9%。

期內，毛利27.06億元，同比增294.4%；毛利率由2.2%升至8.8%。

市場需求穩健

美銀證券指，農曆新年假期後，玖紙日均出貨量逾6萬噸，較滿負荷產量高出20%

以上。由於市場需求穩健，集團3月起每噸提價30元至50元，有助推動利潤率回升。

該行指，玖紙管理層透露，預計2024財年銷量達1,950萬噸，意味下半年財年，即今年1月至6月銷量同比增15%。

美銀將玖紙2024至2025財年每噸淨利預測分別上調70%及59%，至30元及75元，隨着廣西產能投用，料每噸淨利進一步提高，重申其「中性」評級，目標價升至3.7港元。
個股分析 - 美銀