市況轉熱 3客爭1單位

地產透視

政府撤辣後，樓市入市氣氛回升，買家怕錯過低位入市良機，加快入市步伐。地產代理表示，荃葵區屋苑現價吸引，出現數名買家爭購1個單位及一個單位連賣兩轉熱鬧市況。

■荃灣中心兩房細單位，不足兩周賣貴30萬元。 資料圖片

美聯物業葵涌廣場分行營業經理陳偉健表示，新財案全面撤辣，帶動葵涌區內睇樓量及交投量增加，上車客加快步伐入市，區內3月暫錄8宗二手成交。該行最新就錄得葵涌芊紅居2座低層B室424實呎戶「三客爭盤」下，以542.8萬元易手，折合實用呎價12,802元。單位兩房間隔，於去年6月市場叫價658萬元。原業主持貨12年轉售，賬面獲利216.8萬元。

細價二手樓市火熱，撤辣後再現賠訂重售，一個單位不足兩星期連賣兩轉。美聯物業愉景新城分行助理區域經理鍾家豪表示，荃灣中心18座中層F室，實用面積329平方呎，兩房間隔，上月底以288萬元售出，實用呎價8,754元。他指，荃灣細價樓轉旺，單位沽出後，仍有買家洽購，終決定賠訂12萬元連佣金，再以318萬元售出，不足兩周賣貴30萬元，單位極速升值10%，呎價9,666元。扣除使費期內多賺12萬元。

中原地產荃灣萬景峯分行高級資深分區營業經理陳麗嫦表示，荃灣區樓價已顯著回落，分行新近促成荃灣西全．城滙6座極高層C室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，業主開價990萬元，累減110萬元，以880萬元沽出，實用呎價16,858元。外區買家心儀荃灣西衣食住行方便，即買入自用。原業主持貨6年半轉手，賬面賺58萬元。

另外，荃灣老牌屋苑麗城花園由於不少優質單位臨海，且放盤較少，故亦成為買家入市對象。中原地產荃灣高級資深區域營業經理余俊文表示，新近促成麗城花園2期1座高層B室交易，實用面積572平方呎，三房間隔，享東南全海景，去年12月開價670萬元，隨後減至640萬元，經議價後，近日終以638萬元沽出，實用呎價11,154元。

買家果斷搶祈德尊新邨

中原地產荃灣萬景峯分行副分區營業經理余仲平表示，分行新近促成房協旗下荃灣西祈德尊新邨B座高層E室交易，單位實用面積529平方呎，兩房間隔，於自由市場叫價550萬元，新近減價30萬元，以520萬元沽出，實用呎價9,830元。新買家為上車客，心儀上址可眺望汀九橋海景，又見息口已見頂，料樓市將會回穩，為免錯過低位入市時機，遂果斷入市。原業主持貨長達36年，相信扣除補地價後，仍有可觀獲利。

買多層樓收租講清楚

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

由於是次政府撤辣後，按揭放寬並未包括非自用物業的供款佔入息比率以及二套房按揭的收緊措施，故此買多層樓收租人士需留意有關供款及審批要求，以下用例子說明之。

若買家現時未有按揭在身，準備買一個連租約物業作收租之用，由於物業屬於非自用性質，現時可造按揭成數由五成提升至高達六成，至於按揭供款審批方面，由於壓力測試已暫停實施，他無需再進行供款壓力測試，但需符合既有的供款佔入息比率(DSR)要求，對於非自用物業，DSR上限維持40%，不同於自用物業的DSR上限50%。

二套房按揭最高造五成

然而，若買家現時已有按揭在身，例如買家已持有自住物業並正在供樓，準備買多層價值600萬元的單位作收租之用，首先，他所需要支付的置業印花稅已由放寬前之樓價7.5%降低至2.25%，印花稅開支由45萬元減至13.5萬元，節省31.5萬元；至於按揭成數，雖然上述指非自用物業按揭成數高達六成，但由於已有按揭在身人士再申請按揭便屬於二套房按揭，在既有準則下，按揭成數需下調不少於一成，故此買家的可造按揭成數只有五成，而並非六成；買家在首期預算方面需考慮這點。至於以上提及的按揭供款佔入息比率上限維持40%，現時若果物業屬於非自用性質，又或屬於二套房按揭的申請人，DSR上限同樣是40%。

港鐵遭下調目標價

星展發表報告指，港鐵公司(0066)2023年核心盈利符合該行預期，在疫情後業務穩定復甦，交通運輸、站內商業及商場營運改善，將推動持續盈利增長。該行認為，樓市全面撤辣後，港鐵亦會受惠住宅市場氣氛改善，而鐵路網絡擴張，將為公司物業發展帶來機會。

星展表示，本港樓價走勢將左右港鐵未來盈利前景及股價表現，維持其「買入」評級，現價相當於每股資產淨值折讓40%，從歷史水平而言屬吸引水平，惟將其目標價由36.2元下調至34.7元。

增長之路崎嶇

另外，花旗指出，港鐵今年重推東涌東站第1期招標，但相信經濟效益或低於預期，將其目標價由26.5元下調至23元，維持「沽售」評級。

花旗對全面撤辣感到驚喜，但鑑於目前息口水平及買家缺乏信心，短期內香港住宅需求或受到抑制，憧憬發展商對港鐵項目入標意慾改善仍為時尚早。

■分析料東涌東站第1期經濟效益或低於預期。 資料圖片

滙豐證券亦將港鐵目標價由45.2元下調至35元，維持「買入」評級，公司中期增長潛力依然存在，但料崎嶇不平。

至於樓市撤辣後，相信政府賣地及整體樓市能在2024年下半年穩定下來，可減輕投資者對其資本開支增加的憂慮。

滙豐指，港鐵去年淨負債比率按年增3.2個百分點至26.5%，但仍維持在健康水平，並遠低於之前的擴張周期。港鐵作為防守型股票，能夠克服市場不確定性的影響。

個股分析－星展/花旗/滙豐

舜宇股價下跌空間有限

舜宇光學(2382)2月份手機鏡頭及手機攝像模組出貨量，分別按年升29%及72%，主要受惠去年基數較低。至於車載鏡頭則跌1.5%。高盛認為，舜宇今年將實現低基數復甦，但仍要面對鏡頭和相機模組激烈競爭，限制長期增長和毛利率回升。

該行料，舜宇今年手機鏡頭出貨量同比增13%，在市場增長推動下，相機模組出貨量則增5%，車載鏡頭出貨量亦增14%。

高盛認為，市場競爭加劇，手機規模升級接近見頂，惟舜宇今年預測市盈率低於歷史平均值，相信股價下跌空間有限，維持其「中性」評級，目標價69元。

獲野村維持目標價88元

另外，野村指，預期舜宇3月出貨量按月進一步上升，雖然2月車載鏡頭出貨量下跌，但該行認為，上月出貨量達780萬件，已高於預期的600萬件，維持其「買入」評級，目標價88元。

個股分析－高盛/野村

B站遊戲業務面對不確定性

摩根大通發表報告指，嗶哩嗶哩(B站，9626)在風險與回報愈趨平衡，公司管理層目標2024年收入錄雙位數增長，符合市場預期，但要實現收入增長需要新遊戲渠道表現良好，及直播業務穩定增長。

評級升至中性

B站由今年第2季開始進入新遊戲發行周期，料推動遊戲收入增長。摩通預計，這些遊戲將在未來3至6個月內推出，保守預測其2024年遊戲業務收入按年增7%。

該行認為，新遊戲或可在短期推動股價表現優於大市，料未來3至6個月股價下跌空間有限，將其港股目標價由80元升至85元，美股目標價由10美元升至11美元，評級由「減持」上調至「中性」。

摩通續指，即使公司對短期前景樂觀，但行業激烈競爭，令長期增長前景仍不確定，加上目前估值不是特別有吸引力，料其2025年經調整純利11億元人民幣。

個股分析－摩通