

# 筍盤消化快 用家不再觀望



**地產透視**  
撤辣後整體樓市交投氣氛向好，馬鞍山區本月至今暫錄約41宗成交，交投飆升，追平上月全月交投量。地產代理表示，撤辣後區內不少低價筍盤已被消化，之前觀望的用家紛紛加快入市。

**美**聯物業馬鞍山天宇海分行營業經理陳德涪表示，撤辣後不少筍盤已被消化，令準買家入市步伐加快，該行最新錄得馬鞍山嘉華星濤灣1座中層B室交易，實用面積540平方呎，兩房間隔。單位早前於市場以850萬元放售，獲區內上車客議價後以798萬元承接，實用呎價14,778元。原業主持貨15年轉售，賬面獲利473萬元。

中原地產馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻霖表示，撤辣後觀望氣氛即時消散，買家紛紛加快入市。馬鞍山聽濤雅苑最新錄7座中層E室交易，單位實用面積526平方呎，兩房間隔，開價760萬元，日前議價後以740萬元易手，實用呎價14,068元，屬近期好價成交。新買家為用家，見單位造價合理，即入市單位自住。原業主持貨4年，是次轉手賬面蝕讓76萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深



■馬鞍山聽濤雅苑兩房戶放盤不久即獲買家入市。  
資料圖片

區域營業經理胡耀祖表示，撤辣後整體交投氣氛急升，之前觀望的買家紛紛加快入市。該行最新錄得5期迎海·御峰9座低層連花園戶交易，單位實用面積1,555平方呎，四房連雙套房及工人套房間隔，連約252平方呎花園，日前議價後連車位以3,270萬元易手，實用呎價21,029元。新買家為樓換樓用家，見屋苑單位少有放盤，即把握機會入市。原業主持貨8年，現時車位市值250萬元，扣除車位後，是次轉手賬面獲利665萬元。

胡耀祖續表示，中原剛另促成天宇海6B座中層A室交易，單位實用面積736平方呎，三房連套房間隔，開價1,000萬元，日前議價後以963萬元易手，實用呎價13,084元。新買家為用

家，見屋苑環境舒適，即把握機會入市。胡耀祖又稱，馬鞍山星濤海最新錄得3A座中層D室，單位實用面積780平方呎，三房連套房間隔，開價1,000萬元，日前議價後以980萬元易手，實用呎價12,564元。新買家為用家，見屋苑環境舒適，即把握機會入市。

## 買家憂反價速購新港城

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，該行最新錄得馬鞍山新港城C座高層5室交易，實用面積513平方呎，三房間隔。單位早前以710萬元放售，獲區內分支家庭洽購，擔心二手放盤反價潮持續，故議價40萬元後，以670萬元承接，實用呎價13,060元。

## 地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

## 貨尾好賣 新盤推遲

有朝早去到茶餐廳，有客人話地產商其實並未想到財爺減辣，所以完全未有準備，否則，在撤辣後十日，仍然只得一個新樓盤138個單位推售，如果有準備，應該日日有新樓盤推出。

老闆話，地產商應該知道減辣，但有諗到連SSD都撤，但無論如何，地產商是有兩手準備，首先是促銷貨尾單位，因為貨尾單位大多數是現樓及短期樓花，如果賣得好，就唔會咁快推新樓盤，否則，就只有大量推全新單位長期樓花，地產商其實唔想咁做，現在貨尾單位賣得好，點解要推新樓盤。

有客人眼利，見到焗爐有一盤新鮮蛋撻，但點解唔擺出嚟，老闆話，仲有幾個蛋撻未賣，等多幾分鐘，就會擺焗爐蛋撻出嚟賣，同時又再焗多一盤，做生意的人就是這樣，貨尾好賣，點解要賣新貨。

## 成交增多才對得起撤辣

講開又講，在財爺撤辣之前，有很多人話撤辣無效，不但樓價仍然會下跌10%，成交量亦不會增加，而事實上撤辣是大眾市民要求，如果沒有顯著效果，證明樓價下跌是市場上沒有足夠購買力，而非辣招所導致，所以，無論新樓或者二手樓熱賣，才可以證明撤辣是有效，在撤辣之後8日，新樓賣了955個單位，只有138個是第一次發售，其他都是貨尾單位，有咁嘅成績，才可以講對得住政府撤辣。

至於點至驗證到樓市轉旺，就是睇樓。如果撤辣之後，買家想去睇樓，時間方便代理及業主，但仍然很難約到睇樓，由此證明，樓市應該很旺。

## 理文造紙利潤率受壓

理文造紙(2314)2023年盈利10.5億元，按年跌11.3%。美銀證券發表報告指，預計公司今年上半年利潤率繼續受壓，惟高利潤率的生活用紙業務持續主導盈利貢獻。

該行表示，箱板紙價格和出貨量低迷，主要受需求疲軟、紙廠庫存高企及國內瓦楞紙箱價格下跌影響。由於紙廠集中補貨，並提供折扣，市場看淡紙價走勢。

美銀重申予理文造紙「中性」評級，考慮到盈利改善，將其2024和2025年盈利預測分別上調11%和2%，目標價由2.4元升至2.6元。

### 被里昂大和削價

另外，里昂指，雖然理文造紙2023年下半年產品銷售均價較上半年跌10.6%，但公司在重慶、江西和廣西新生產線的自產紙漿產量激增，令衛生紙原料成本下降速度加快，預期盈利大幅改善。

不過，該行將理文造紙2024年及2025年盈測分別降15.4%及升1.1%。



■市場看淡紙價走勢。

目標價亦由3.5元降至3元。惟考慮估值吸引，槓桿可控，以及自家紙漿帶來全年成本減省等，維持「買入」評級。

大和發表研究報告指，理文造紙去年表現具有韌性，主要是由產品多元化，包括擴展紙巾業務，加上作垂直整合所推動。

該行下調理文造紙今明兩年盈利預測8%至9%，以反映內地消費市場仍面對挑戰，令產品均價預測降低。

大和將其目標價由2.8元降至2.6元，評級維持「持有」。

個股分析-美銀/里昂/大和

## 海底撈獲花旗升盈測

花旗發表報告指，海底撈(6862)管理層透露，公司1月份平均翻枱率按年增24%，並回復至2019年1月的80%以上水平。至於2月平均翻枱率同比增四成，主要受惠春節期間季節性強勁的節慶餐飲勢頭。

### 目標價調高至24.4元

該行將海底撈2024年及2025年銷售預測，分別調高7%及8%，盈利預測亦上調64%及72%，以反映公司去年毛利勝預期、

新產品帶來額外銷售增長、推出加盟特許經營模式，以及今年首兩個月強勁翻枱率。

花旗維持予其「買入」評級，目標價由24.2元升至24.4元。

另外，摩根士丹利指，海底撈早前宣布推行加盟特許經營模式，以進一步推動餐廳網絡的擴張步伐。有關模式可以在中期支持海底撈的市場份額增長、盈利能力和股本回報率，並作為近期股價催化劑。料短期有八成機會跑贏大市。

個股分析-花旗/大摩

## 濰柴獲麥格理納入買入名單

內地經濟穩好發展，基建投資保持增長，公路貨運周轉量增加，帶動物流及工程重卡需求。濰柴動力(2338)作為內地最大內燃機生產製造企業，料可直接受益。

麥格理發表研究報告指，預期內地重型貨車升級周期持續，當中，液化天然氣或柴油價格折扣可能會擴大，有助濰柴動力取得優異表現。

另外，濰柴動力亦為重型貨車供應鏈製造動力系統、變速箱以及車軸。該行預計，公司受惠於重型貨車升級換代，以及液化天

然氣滲透率提高等因素。

### 予跑贏大市評級

過去數年，受累於產業下行周期，濰柴動力股息比率約4%，而派息比率仍高於50%。麥格理將濰柴動力納入買入名單，首予「跑贏大市」評級，目標價21.6元。

濰柴動力早前發盈喜，料2023年度淨利潤按年增75%至90%，主要是旗下產品銷量呈現高速增長態勢。

個股分析-麥格理