

業主反價封盤 無阻入市決心



地產代理
表示，撤辣過後有買樓收租客雖遇到業主反價封盤，仍無阻入市決心。另有換樓客趁機沽出現居物業後，隨即加碼再入市換樓。

美聯物業粉嶺-ONE INNOVALE 帝庭軒分行聯席區域經理葉容生表示，有見政府撤辣後，市場交投暢旺，不少買樓收租客紛紛入市，該行最新錄得粉嶺御庭軒6座中層B室交易，單位實用面積462平方呎，兩房間隔。買家為外區收租客，睇樓3日，中間遭遇業主反價封盤，惟買家眼見現時一、二手交投相當暢旺，加上睇好北部都會區發展，故決心斥530萬元購入上述單位作收租之用，實用呎價11,472元。原業主持貨19年，現沽貨賬面獲利387萬元。

世紀21Q動力藍灣半島分行執行董事招潔冰表示，撤辣後港島小西灣藍灣半島錄換樓客串燒成交，換樓客以接近800萬元售出現居三房套單位後，隨即加碼購入三房套連工人房單位，以1,170萬元購入8座中層B室，單位眺望將軍澳、清水灣全海景，實用面積為811平方呎，實用呎價達14,427元，業主初時叫價達1,250萬元，最終輕微降



■小西灣藍灣半島換樓客沽出單位後，隨即轉買另一個單位。資料圖片

價80萬元成交。買家為本區換樓客，心儀優質三房套連工人套單位。業主持貨21年賬面獲利818萬元。

中原地產荃灣區首席分區營業經理丘漢偉表示，分行新近促成荃灣麗城花園2期3座低層D室交易，實用面積668平方呎，三房套間隔，業主開價668萬元，見買家具誠意，最終退讓將單位以528萬元沽出，折合實用呎價7,904元。買家為上車客，日前傍晚首度到荃灣麗城區睇樓，見區內配套齊全，交通方便，而上址附連新淨裝修，晚飯後即連同家人「翻睇」，隨即向業主議價，洽購至凌晨拍板成交。原業主於1991年以150萬元入市，單位33年間升值378萬元或2.5倍。

晉誠地產豪景分行高級客戶經理郭

紹華表示，浪翠園帝華軒1座中層D室，面積1,086平方呎，三房套加工人房設有露台，望青馬橋全海景，業主開價880萬元，放盤當天即有投資客即睇即買，以820萬元入市作投資之用，呎價7,551元。原業主持貨25年，賬面賺170萬元。

公司客連約購康蕙花園

利嘉閣地產康怡區助理營業董事丁培鴻稱，分行促成鯽魚涌康蕙花園1座高層C室連租約交易，單位實用面積538平方呎，三房間隔。買家為公司客，在政府撤辣後及沒有睇樓下決定入市，鍾情單位附設雅致裝潢，位處高層景觀舒適，與業主經議價後以768萬元合理價成交，折合實用呎價14,275元。

來自內地的觀摸團



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

近日新樓銷售，有很多大手成交，最矚目就是長沙灣新樓盤，有大手客以超過億六掃24個單位，究竟那些是什麼人，理論上香港炒家俾銀行call loan call到失魂，買三兩個單位還可以，點都唔會買24個咁多。

講真，香港報紙對樓市報道，日日都是負面消息，唔係劈價賣樓，就是業主蝕讓，賺錢的是不會報道，令到打算買樓的香港人不但敢買樓，甚至連睇樓都唔敢，恐怕在睇樓之後，俾代理瞞到要買樓。

其實，香港人唔觀察樓市，但有心在香港置業的內地人就有唔同做法，他們不時組團來香港睇樓，當政府取消辣招稅之後，他們就會大舉出動，我講大家都未必會相信，在撤辣之後，唔夠半個月大約賣了二千個新樓單位，內地買家接近八成，正是行船爭解纜，今次香港人恐怕失了先機。

團購爭取最大優惠

現在來港買樓的內地人最喜歡組織觀摸團，以團購力量同地產商爭取最大優惠，而在適當時候又會將所買入的單位摸走，不過唔會賣畀香港人，而是賣番畀國內同鄉，有了穩定客源，觀摸團會愈來愈多，單打獨鬥的香港炒家將會處於下風，而觀摸團除了新樓之外，亦向二手樓埋手，近日二手樓買賣大幅上升，買家有很多屬於觀摸團，如果香港人仍然處於觀望階段，只睇不買，最後要同內地人買摸貨，本末倒置的事，莫過於此。

美團上季料多賺2.6倍

美團(3690)周五(22日)公布業績，券商認為，雖然本地生活業務受消費環境影響，但2022年受疫情影響令基數較低。按非國際財務報告準則，料2023年第4季經調整溢利19.5億至39.07億元(人民幣，下同)，按年升1.35倍至3.71倍，中位數29.54億元，增加2.6倍。

券商預測美團上季溢利幅度較大，介乎4,400萬至16.2億元，對比2022年同期則蝕10.84億元。

補貼增加影響毛利

中信里昂預期，美團上季收入725億元，同比增20%，經調整息稅前盈利(EBIT)僅25億元，主要因補貼增加，以及透過短視頻及直播宣傳迎戰對手，令外賣及到店毛利下降。

該行相信，美團2024年收入增長維持18%至20%，惟毛利面對壓力仍大，需待直播宣傳變現才有改善，料今年首季經調整EBIT跌5%。

中信里昂將美團標價由205港元降至182港元，維持「買入」評級。



■市場關注美團對今年業務展望。彭博社

另外，花旗表示，關注美團對今年業務展望，料食品配送交易量溫和增長，但收入及單位收益受宏觀經濟疲弱拖累。

該行表示，市場競爭加劇，推廣優惠增加，料美團今年到店業務利潤率跌至29%。優選及海外擴充策略將成為市場關注重點。

花旗指，在行業估值下調及市場競爭威脅下，將美團目標價由179港元降至113港元，維持「買入」評級。

個股分析—中信里昂/花旗

鐵塔今年業務仍受壓

中國鐵塔(0788)2023年盈利97.5億元人民幣，按年升11%。野村發表報告指，5G投資放緩，導致公司增長疲弱，管理層解釋，去年塔類服務收入跌2.8%，主要受2022年底與三大電訊營運商簽訂新5年商務定價協議所拖累。

該行認為，由於電訊商5G投資放緩，預期塔類業務增長今年仍面對壓力，同時新興業務尚未完全實現健康盈利能力。

野村維持予鐵塔「中性」評級，目標價

由0.86元升至0.96元。

被瑞銀降目標價

另外，瑞銀指，鐵塔今年收入可望錄單位數增長，資本開支、派息政策，以及自由現金流仍為投資者焦點，公司有信心今年回復正常水平。該行下調其2024年至2026年盈利預測4%至9%，反映強化資本開支導致更大折舊，並將其目標價由1.03元降至1.01元，評級「中性」。

個股分析—野村/瑞銀

閱文獲大行升目標價

野村發表報告指，閱文集團(0772)2023年下半年收入同比增5%至37億元人民幣，由於IP業務收入增長25%，有助抵消在線業務收入下降7%的影響，但整體毛利率下降5.9個百分點至47.4%。

料收入回復增長

該行表示，閱文去年優化在線業務渠道，相關影響將逐步減弱。隨着將經營重心轉向高消費優質用戶群，料今年公司收入重新取得增長。

野村予閱文「買入」評級，目標價由27元升至31.8元。

另外，花旗預期，閱文旗下新麗傳媒(NCM)投資項目管線發展良好，例如投資近期熱門電影《熱辣滾燙》，料利潤增長勢頭強勁。

該行將閱文2024年及2025年收入預測由76.68億及82.08億元人民幣，下調至74.33億及78.37億元人民幣，目標價由31元升至32元，維持「買入」評級。

個股分析—野村/花旗