

# 新白居二 轉吼半新居屋



新一期居屋1月底開售，至今雖已撒辣，但僅售出四成單位。

地產代理表示，皆因新盤排隊減價外，居二市場有不少半新樓齡的平價筍盤選擇，吸引不少月中獲發「白居二2023」批准信及確認書的買家搶購。

入伙不足4年的半新居屋減價出貨，即吸引新一期白居二買家入市。萬方地產高級客戶經理葉搏麟表示，馬鞍山錦暉苑中低層14室，實用面積424平方呎，三房間隔，未補價第二市場叫價495萬元。單位放盤5個月，減價85萬元，減幅17%，終以410萬元成交，呎價9,670元。原業主2020年一手購入，賬面仍獲利111萬元。

中原地產荃灣區首席分區營業經理丘漢偉表示，剛促成荃灣7年樓齡半新居屋尚翠苑C座低層10室交易，實用面積438平方呎，兩房間隔，原業主為退休人士，為了協助居於元朗的子女照顧孫兒，不惜搬到附近居住，去年底將單位於居二市場500萬元放售，近期減至480萬元，經買家誠意議價後，最後以「意頭價」468.8萬元成交，呎價10,703元。新買家為上車客，心儀尚翠苑鄰近工作地點，雙方議價約一小時迅速達成交易。



■馬鞍山半新居屋錦暉苑三房戶減價17%，獲新白居二買家承接。資料圖片

原業主賬面獲利219.2萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近錄得半新居屋沙田綠怡雅苑3座中層J室交易，實用面積741平方呎，三房間隔，放盤時叫價899萬元，累減61萬元，近日終成功以838萬元(居二市場價)成交，減幅6.8%，實用呎價11,309元。原業主於2016年8月購入上址，當時作價595萬元(居二市場價)，持貨7年多，賬面獲利243萬元。

中原地產將軍澳分行高級客戶經理余尹瀾表示，該行剛錄得樓齡3年的將軍澳半新居屋雍明苑A座(潤明閣)低層4室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，成交價500萬元(居二市場價)，實用呎價10,331元。

## 領證即買新圍苑三房戶

新一批白居二為求搶平貨，個別親自到房委會取購買證，務求加快入市。祥益地產區域董事黃慶德表示，剛錄得屯門居屋新圍苑B座中層2室交易，實用面積554平方呎，三房間隔，區內白居二客收到通知取證，即趕往居屋中心收取文件，即晚趕入屯門完成交易，皆因看中單位三房未補價僅280萬元，實用呎價5,054元。

資料顯示，房委會本月14日向4,500名白表家庭申請者及450個一人申請者，就「白居屋第二市場計劃2023」(簡稱「白居二2023」)發出批准信及確認書。

## 承接「摸貨」注意事項



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

「摸貨」取英文字「confirm」的譯音作為俗稱，意指確認人身份的轉讓物業交易，主要是指買家與原業主簽署買賣合約後，買家再以確認人身份於成交日前轉讓物業予新買家。由於很多時確認人會以高於原合約的價格轉售，從中賺取差價而獲利，故此市場對「摸貨」的解讀多以炒賣圖利為主。

「摸貨」交易與原合約的成交日屬同一日，以便確認人直接以新買家支付的樓價款項向原業主支付尾數完成交易。一般的做法是，「摸貨」交易的成交時間會早於原合約，例如原合約的成交時間是下午5時或之前，「摸貨」交易的成交時間則為下午2時半或之前，以確保確認人律師能在下午5時前將樓價尾數給予原業主律師以完成交易。

「摸貨」交易與原合約的成交日屬同一日，以便確認人直接以新買家支付的樓價款項向原業主支付尾數完成交易。一般的做法是，「摸貨」交易的成交時間會早於原合約，例如原合約的成交時間是下午5時或之前，「摸貨」交易的成交時間則為下午2時半或之前，以確保確認人律師能在下午5時前將樓價尾數給予原業主律師以完成交易。

## 風險不容忽視

政府全面撒辣及進一步放寬按揭，但並不希望因此而助長短炒風氣。而「摸貨」交易潛在風險及注意事項亦不容忽視。首先，「摸貨」交易的合約一般會附帶額外條款以確保雙方明白同意有關風險以及有可能需注意的地方。而「摸貨」交易的合約亦受原合約條款所規限，最終買家等同已接受確認人與原業主簽署的合約條款。例如原合約訂明買方已接受單位內的任何僭建物或改建部分，新買家承接確認人轉讓的物業亦視為接受有關僭建改動。而在「摸貨」交易中，確認人未必可安排買家視察物業，然而在合約中一般會訂明買家若未能視察物業，仍視作已接受物業之「現狀」即現有之實際狀況。下期再續。

## 美團核心業務改善

美團(3690)去年第4季收入736.96億元人民幣，按年增22.6%；列賬純利22.17億元，2022年則虧10.84億元人民幣；經調整淨利43.75億元人民幣，增427.6%。

摩根大通指，美團主要業務部門表現趨勢勝預期，管理層對核心本地商業(餐飲外賣及到店業務)有信心。該行料其2024年及2025年每股經調整盈利升55%及45%。

摩通將美團評級由「中性」升至「增持」，目標價由67元上調至110元，相等於2024年預測市盈率18倍。

### 獲瑞銀升價至135元

另外，瑞銀表示，市場過去數季基於宏觀經濟放緩及市場競爭，對美團盈利預測持續下調，估值更過度下調，相信上季業績表現將予投資者信心，短期業務基本因素回穩。上調今明兩年每股盈利預測9%及2%，目標價由133元升至135元，維持「買入」評級。



■大和料美團到店經營溢利率改善。新華社

大和指，雖面對抖音競爭，但情況已見穩定，美團到店經營溢利率可望下半年顯著恢復。

該行基於集團餐飲外賣收入及每訂單總值趨勢低於預期，下調其今明兩年盈利預測7%至9%，維持予「買入」評級，目標價130元。

摩根士丹利表示對美團業務發展轉趨審慎，主要因消費情緒復甦慢於預期，對核心本地商業收入復甦帶來不確定性。該行將其目標價由180元降至120元，評級由「增持」降至「與大市同步」。

個股分析—摩通/大和/大摩

## 龍湖流動性風險可控

摩根士丹利指，龍湖集團(0960)2023年業績符預期，剔除公平值變動等影響後核心溢利，營運及服務業務貢獻佔比逾60%，經營現金流35億元人民幣，淨負債率降至56%，現金對短債覆蓋率2.25倍；此外，至2027年前，集團沒有離岸債務到期，相信流動性風險可控。

該行指，龍湖今年可售資源2,400億元人民幣，當中55%集中在一線及主要二線城市，要維持全年合約銷售額持平，去化率需要由去年的56%提升至逾70%。

年的56%提升至逾70%。

大摩表示，基於龍湖業績符預期、較強核心利潤，以及財務能力，目標價由9.8元升至11.2元，維持予「增持」評級。

### 維持買入評級

另外，滙豐證券指，龍湖投資物業和物業服務收入持續增長，有助抵消部分合約銷售和入賬收入疲弱，維持「買入」評級，目標價由14.4元降至13.6元。 個股分析—大摩/滙豐

## 京東健康藥品類別增長加快

京東健康(6618)去年營業額535.3億元人民幣，按年升14.5%。純利21.42億元人民幣，升4.6倍；非國際財務報告準則，盈利增58.1%至41.35億元人民幣。

滙豐證券預期，京東健康藥品類別第2季起加快增長，對實現今年收入增加18%的預測仍有信心。該行表示，京東健康積極探索其他新業務，但對收入貢獻很小，並令利潤受壓，但鑑於去年淨利潤勝預期及有效管理成本，將其今明兩年經調整淨利潤預測分別提高5%和

14%，目標價由48元降至45元，維持「買入」評級。

### 被美銀下調盈測

另外，美銀證券維持予其「買入」評級，料旗下網上健康護理市場滲透的受惠者，惟將今年經調整盈測由49億元人民幣，降至45億元人民幣，以反映毛利率及利息收入預測被下調，目標價相應由50元降至41元。

個股分析—滙豐/美銀