

# 心急買家掃貨 無樓睇照買



**地產代理**表示，近期多了買家心急入市搶購單位，如粉嶺牽晴間一個三房單位，買家睇樓僅約15分鐘，隨即承接；亦有買家即使單位的業主「不設睇樓」，仍拍板入市。

世紀21奇豐物業粉嶺區區域經理陳偉康表示，該行剛促成粉嶺牽晴間2座中層F室交易，單位實用面積573平方呎，三房間隔。單位放盤4個月，原叫價650萬元，獲買家睇樓15分鐘隨即入市，終以630萬元承接，呎價10,995元。原業主於2007年3月購入上址，當時作價169萬元，持貨17年至今出售，賬面獲利461萬元。

中原地產粉嶺碧湖花園分行經理蔡天賜表示，牽晴間12座中層H室，單位實用面積386平方呎，兩房間隔，原業主放盤時開價470萬元，累減30萬元至440萬元易手，呎價11,399元。新買家為區內投資者，見北區物業屬低水，具一定潛力，屋苑配套完善，即決定入市單位作長線收租之用，單位市值租金12,500元，買家料可享3.4厘租金回報。原業主持貨14年，是次沽出單位獲利250萬元。



■西環泓都三房戶雖然業主不設睇樓，但有感售價合理，仍即拍板成交。資料圖片

蔡天賜續表示，該行最新錄7座高層連天台戶交易，單位實用面積441平方呎，兩房間隔，連356平方呎天台，以銀主盤形式放盤，開價約450萬元，最終以410萬元易手，實呎價9,297元。新買家為同區客，見單位價錢合理，怕遲買會貴，即決定入市。原業主持貨11年，是次沽出單位獲利100萬元。

## 君傲灣放盤1日即獲洽詢

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行剛促成一宗將軍澳君傲灣3座高層A室交易，實用面積650平方呎，三房間隔。業主原本叫價1,050萬元，放盤1日即獲區內業主洽詢，買家心儀單位間隔實用，海景一

望無際，而且銀行估價足，故睇樓2次即決定買多一間承接單位。雙方議價後，單位最終以1,028萬元易手，折合實用呎價15,815元。原業主持貨18年，是次轉手賬面賺657.2萬元。

香港置業西南區香港仔分行高級聯席董事郭詠詩表示，該行剛促成位於港島西環的泓都3座中層B室交易，單位實用面積619平方呎，三房間隔。郭詠詩稱，單位以1,320萬元市價放售多年終獲區內客接洽，雙方經議價後以1,155萬元成交，實用呎價18,659元。新買家為家庭換樓客，心儀單位間隔實用及價錢合理，故即使單位「不設睇樓」仍拍板入市。業主持貨19年，是次轉手賬面賺778萬元。

## 外地買樓唔好造按揭



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

朝早去茶餐廳，有客人問我在外地有冇買樓，申請造按揭難唔難，我好耐之前已經買了，現在北京、紐約、吉隆坡、台北等地仍然持有物業，包括一些舖位，但從來冇造按揭，試過申請，問完一大堆問題之後就唔批，就算批都要畀較高利息，買新樓能夠造按揭的機會較大，因為發展商會做擔保。

客人話今次真係中伏，在外地買了一個二手單位，代理當時話也都得，但結果係唔得，又唔係唔得，有幾個要求，其中一個是要求客人做一個大約與貸款金額相同的定期存款，如果做唔到就唔批，所以，唔批是客人責任。

## 有錢最好一次付清

老闆話，定存與貸款要小心處理，在外地最好不要問銀行借錢買樓，因為銀行會隨時call loan，香港都會，其他地方點解唔會，千祈唔好以為可以將定存抵消call loan金額，在銀行方面，定存還定存，如果提早攤定存是違法，貸款還貸款，銀行是有權隨時call loan，在外地買樓，有錢的話，最好一次付清。

講開又講，上周三美聯儲局雖然冇減息，但美股表現反而好似減咗息咁樣，大升401點，而日本雖然脫離負利率，但日圓反而下跌，真係世事難料。其實今次美聯儲局雖然冇減息，但釋放減息信號強烈，並且表明今年會減3次息，嚴格來說，比減息更好，所以，美股才會大升，現在萬眾期待，美國開始減息。

## 舜宇績後遭大行削價

舜宇光學(2382)2023年盈利11億元人民幣，按年跌54.3%。收入316.8億元人民幣，跌4.6%。美銀證券指，舜宇去年下半年盈利同比跌37%，低於該行預期跌幅6%，但符合市場預期。經營溢利較該行及市場預期低48%及55%，主要受毛利率跌4.9個百分點至14.1%影響。

美銀下調舜宇2024年及2025年盈利預測18%至19%，反映付運指引疲弱，目標價由61元降至51元，維持「中性」評級。

### 復甦之路崎嶇

另外，摩根大通預期，舜宇基本最壞時期已過去，但復甦之路崎嶇，主要是手機相關產品平均售價和利潤率改善較慢；由於良品率問題，市場份額存在下跌風險；汽車業務增長微弱。

該行維持其「中性」評級。目標價由65元降至55元。

摩通認為，雖然內地高端智能手機需求仍可，但舜宇今年指引未達預



■舜宇手機相關產品市佔率存下跌風險。

期，主要是其iPhone領域市佔率低於同業，影響今年利潤率恢復速度。

該行將其今年銷售額預測下調3%至330億元人民幣。

花旗指，舜宇管理層對今年手機攝像模組、手機鏡頭和車載鏡頭出貨量按年增長率分別為0%、5%和10%，全部差過預期，該行預期分別為增長6%、6%和15%。

該行將舜宇2024和2025財年淨利潤分別下調20%和27%，目標價由79元下調至63.5元。維持「買入」評級。 個股分析—美銀/摩通/花旗

## 粵投派息比率料續降

粵海投資(0270)2023年溢利31.22億元，同比跌34.5%，末期息12.33仙，大減71%，全年派息61.33仙，減少49.4%。摩根大通雖已預期粵投削減派息，但對減幅仍感意外。

摩通表示，公司提到股息支付及派發取決實際及預期財務業績狀況、融資及業務需求等，惟派息政策不清晰，有需要進一步釐清。該行預期，粵投將股息率與每股盈利保持一致。維持其「增持」評級，目標價7.25元。

另外，花旗指，粵投去年第4季虧損7.06億元，主要由於發展中物業項目資產賬面價值下降。此外，派息比率下降19個百分點至65%，低於預期。

### 花旗維持目標價6.2元

該行稱，考慮到公司最新派息政策，在回報股東及保留資金與發展及營運取得平衡，料粵投派息比率持續下降，維持「買入」評級，目標價6.2元。

個股分析—摩通/花旗

## 紫金獲高盛上調盈測

紫金礦業(2899)去年賺211.1億元人民幣，按年升5.4%，扣除非經常性損益，盈利216.2億元人民幣，升10.7%。

### 料黃金產量增

高盛表示，紫金去年盈利符預期，將其目標價由17.5元升至19元，維持「買入」評級，並調升今年明年盈利預測3%至9%，以反映集團銅及黃金產量增加。

摩根士丹利認為，銅價及金價是紫金關

鍵增長動力，相信公司強勁的執行力，有助抵消商品價格波動，維持「增持」評級，目標價18.3元。

美銀證券稱，紫金管理層指成本控制是今年關鍵任務，透過可再生能源來壓低內地成本增長，海外成本將因能源價格高昂及銅礦品位下降而上升。該行將紫金今年明年每股盈利預測上調1%至2%，目標價由16元升至17元，維持「買入」評級，紫金是該行今年首選股票之一。 個股分析—高盛/大摩/美銀