

業主撻訂重售求賺多啲



撤辣後樓市整體交投氣氛升溫，地產代理表示，有業主認為樓價走勢向好，將單位撻訂重售，結果多賺逾20萬元。亦有業主趁樓價仍較平，買入第二個單位。

中原地产馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻雲表示，撤辣後二手交投回升，不少業主反價或封盤，開始帶動樓價止跌回穩。馬鞍山蒼朗本月暫錄3宗成交，屋苑最新錄1座高層A01室交易，單位實用面積229平方呎，開放式間隔，原先於上月尾撤辣前以282萬元易手，撤辣後不久市況逐漸反彈，業主近日終決定撻訂重售，日前以318萬元易手，實用呎價13,886元，較原先成交價高出36萬元。業主扣除撻訂訂金14.1萬元，多賺逾20萬元。

美聯物業西九龍泓景臺分行聯席區域經理潘鎮焯表示，剛促成西九四小龍之一的荔枝角泓景臺5座高層H室交易，實用面積497平方呎，兩房間隔。業主原以900萬元放盤，放盤2周即獲區內業主洽詢。該名業主心儀單位景觀開揚，而且價錢相宜，議價後以810.82萬元成交，實用呎價16,314元，屬市價成交。原業主持貨4年，是次轉手賬面虧蝕104.18萬元。



■馬鞍山蒼朗開放式戶業主撻訂重售，較原先成交價高出36萬元。資料圖片

美聯物業馬鞍山迎海分行(3)首席高級營業經理嚴啟雄表示，為覓得心頭好，部分換樓買家不惜蝕讓出貨換樓，該行最新錄得馬鞍山迎海三期23座高層C室交易，實用面積510平方呎，兩房設計。據悉，原業主有意換樓，故早前將單位以800萬元放售，獲區內首置客議價60萬元，以740萬元承接，實用呎價14,510元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山曉峰灣畔交易，單位為3座高層E室，實用面積501平方呎，兩房間隔，坐向西北望市景，放盤10日，叫價640萬元，成功以588萬元沽出，減52萬元，實用呎價11,737元。原業主

於2002年6月購入上述單位，當時作價189萬元，持貨逾21年至今沽出，賬面獲利399萬元。

柏傲莊一房零議價沽

中原地产沙田豪宅沙田廣場分行副區域營業經理劉俊杰表示，鄰近的大圍區本月暫錄近70宗成交，其中柏傲莊本月暫錄16宗成交，屋苑最新錄一期3B座中層D室交易，實用面積327平方呎，一房間隔，坐向西北，享園景，開價740萬元，零議價易手，折合實用呎價22,630元。新買家為用家，見屋苑交通便利，亦有大型商場及會所，生活配套完善，即入市單位自用。原業主持貨4年，是次易手平手離場。

重整樓市要掌握時機



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

政府及時撤辣，市場成交立刻倍增，更加重要的是，市面上的歡樂氣氛增加不少，不是因為人人買樓，而是撤辣是政府一個表態，香港進一步走出低谷。筆者亦同意這個表態，但政府有必要吸取樓市辣招十多年的經驗，為辣招等管制措施作出修正甚至重新定位，在設計上作好準備。

筆者認為，良好的樓市應該是高流通性。高流通性除了對經濟好之外，更加重要就是財富分配更均勻，亦可令到市場自我調節，所以辣招重出不應減低高流通量，而且政策應多向弱勢社群傾斜。吸收過去的經驗，辣招減少流通量的成效，的確成功化解到環球的量化貨幣，當然亦能打壓炒家，但對於抑制樓價上漲，不單沒有成效，甚至因流通量減低，令到樓價更易上升，因為辣招令到入市成本增加，除阻止買家入市外，亦影響用家換貨，二手放盤量最嚴重時曾較辣招前減少六成以上，於是沒有減少的剛需就只有由最高購買力的人去買，這就是過去發生的事。

未來房策應照顧年輕人

當然樓市還有很多重要的因素，例如要保證年輕人有置業的機會，所以筆者提倡重推「置業資助貸款計劃」。這種保證是當前必要的，因為年輕人比上一輩面臨更大的時代考驗。「置業資助貸款計劃」自2004年取消了後，多年來再沒有推出。筆者認為，政府未來在資助房屋的設計上一定要好好照顧年輕人，何況在撤辣之後，放盤量大幅增加，當下市場是十多年來最有條件做到置業資助貸款的，機不可失。

安踏盈利表現具韌性

安踏體育(2020)2023年股東應佔溢利102.36億元人民幣，按年升34.86%。收益623.56億元人民幣，增16.23%。

摩根大通發表報告指，安踏今年對旗下安踏品牌及FILA的指引維持零售銷售增長10%至15%，紓緩部分投資者對銷售下降的憂慮。

獲摩通升價至144元

摩通維持其「增持」評級，目標價由140元上調至144元。

另外，野村指，安踏去年所有產品線均實現令人滿意增長，其中，安踏品牌和FILA品牌銷售同比增9%與17%，毛利率亦分別改善1.3及2.6個百分點，主要受惠安踏品牌轉型直面消費者(DTC)，以及FILA零售折扣減少。去年經營利潤率增3.7個百分點至24.6%，主要由於營運槓桿較高，以及未有重大體育賽事相關大規模行銷費用。

野村認為，安踏應可實現今年收



■安踏毛利率改善。資料圖片

入指引，維持予「買入」評級，目標價由123.1元升至125.1元。

滙豐證券表示，雖然整體行業表現疲弱，料安踏盈利前景能保持韌性，將其目標價由109.1元上調至113.4元，維持「買入」評級。

報告稱，去年運動服裝行業面臨增長及市場份額整合的挑戰將會於今年持續，預計安踏今年收入按年增13.4%，同時將其淨利潤預測上調7.3%至133.59億元人民幣；不過，核心淨利潤預測調低7.9%。

個股分析—摩通/野村/滙豐

國藥獲大行升目標價

大和指，國藥控股(1099)去年第4季盈利表現勝預期，主要來自毛利率較預期高，以及非經營性收入與較低財務開支帶動。收入亦回升3.4%，反映收入重回增長軌道。

毛利率壓力紓緩

大和指，集團上季毛利率壓力紓緩，將其2024年及2025年每股盈利預測分別上調3%至6%，目標價微升至26元，維持「買入」評級。

另外，花旗表示，國藥去年收入及淨利潤

分別按年升8%及6.2%，大致符合該行及市場預期。管理層指業務逐步從行業反貪腐監管復甦，料今年藥物銷售收入增長較保健行業快2至3個百分點，符合公司長期指引。國藥維持穩定毛利率、藥物服務收入及醫療設備業務增長加快。

花旗上調國藥今明兩年每股盈利預測1%至2%，目標價由26元升至30元，應對今年預測市盈率增長1倍，維持「買入」評級。

個股分析—大和/花旗

阿里售非核心投資提升回報

阿里巴巴(9988)撤回菜鳥在港上市申請。滙豐證券表示，集團在上次季度業績表明不急於將菜鳥上市，故撤回IPO為市場預期之內。

菜鳥合理值803億元

報告指，阿里以每股0.62美元，回購菜鳥少數股東持有股份及員工購股權，總對價最高達37.5億美元(約292億港元)。顯示菜鳥合理值為103億美元(約803億港元)。

另外，該行認為，阿里早前出售非核心投

資如小鵬汽車(9868)及哩哩哩(B站, 9626)等，套現所得透過股息及回購，以提高股東回報。由於物流公司是其策略投資一部分，料不大可能是出售之列。

阿里表明，會在新一季度業績公布時，同時公布最新派息政策。管理層表明，其他IPO計劃亦面對市場情況挑戰。

滙豐維持予阿里「買入」評級，目標價115元，美股目標價118美元。

個股分析—滙豐