

# 高位入市業主 趁市旺止蝕



**樓市辣招 全面撤銷逾月，不少買家加快入市。地產代理表示，現時各區二手成交雖然開始上升，但當中也不乏當年高位入市的業主，趁市旺止蝕離場。**

**美**聯物業馬灣-珀麗灣分行(3)高級營業經理凌光盛表示，該行最新錄得馬灣珀麗灣523實呎戶筭價450萬元易手。成交單位為馬灣珀麗灣15座低層H室，實用面積523平方呎，兩房間隔。據悉，單位早前以475萬元放售，買家為外區用家，認為放盤屬屋苑低價兩房，遂議價後以450萬元承接，實用呎價8,604元。原業主2018年以600萬元購入單位，現成功轉手賬面蝕150萬元離場。

中原地產屯門海趣坊分行資深分區營業經理陳智生表示，屯門慧豐園4座低層E室，實用面積567平方呎，三房套房間隔。單位叫價520萬元，放盤半年，累減32萬元，以488萬元沽出，呎價8,607元。買家為同區上車客，見樓市重拾暢旺，擔心遲買會貴，即加快腳步，買入上址自用。原業主持貨5年趁市況轉旺乘勢沽出，成交價較買入價低160萬元，貶值25%。

鴻發地產物業營業總經理梁文楓表



■珀麗灣三房戶業主2018年高位購入，現蝕讓150萬元。  
資料圖片

示，長沙灣AVA 61中層F室，實用面積161平方呎，開放式間隔，最新以295萬元沽出，呎價18,323元。據悉，原業主於2017年以378.5萬元購入單位，之後未曾入住，亦未有出租單位，持貨7年，現轉手賬面損失83.5萬元。

中原地產玫瑰山分行經理霍栢雄表示，該行新近錄得沙田九肚山玫瑰山1座中層H室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔，叫價580萬元，議價後以558萬元沽出，實用呎價11,028元，累減22萬元。新買家為外區家庭客，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，價錢合理，即決定購入單位。原業主於2022年以655萬元購入單位，持貨2

年，見撤辣後近期二手市況轉好，連忙轉手沽售單位，賬面蝕讓97萬元。

## 屯門豐連一房蝕逾百萬沽

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文表示，為加快放售流程，部分放盤業主不惜擴闊議價空間，寧願蝕讓以促成交易，該行最新錄得屯門豐連342實呎戶蝕逾100萬元沽出，自住客議價後斥405萬元承接。成交單位為屯門豐連1座中層C室，實用面積342平方呎，一房間隔。據悉，單位早前以440萬元放售，買家為自住用家，見放盤開價合適，遂議價35萬元，以405萬元承接，實用呎價11,842元。

## 小心「摸貨」轉售限制



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

上期提及何謂「摸貨」及買家注意事項，當中「摸貨」交易的合約亦受原合約條款所規限，新買家應先了解確認人與原業主簽訂之買賣合約條款細則，以確認是否接納及同意有關內容。以往尤其在升市時期，有業主為免買家將單位轉售圖利並增加風險，會要求在合約上附加禁止轉售之條款，若買家再以確認人身份轉售單位，便等同毀約；故此新買家應確定原合約沒有轉售限制。

由於「摸貨」整個交易流程涉及兩份買賣合約，每份合約之買賣雙方均有履行條款之責任，當中任何一方毀約亦會影響交易未必能順利完成。事實上，確認人亦須承擔重要風險，例如當新買方最終擬訂未能完成物業買賣，確認人原則上仍須根據原合約完成買賣交易，否則將視為毀約方。另外，由於最終承接單位的新買家並非直接與原業主交易，故此在提出業權查詢方面或出現較轉折的情況，甚至因而有所受限。而「摸貨」交易通常會附帶一項條款，就是確認人須於簽署正式買賣合約時簽署一份不可撤銷授權書給新買家，以授權買家成交時可代表確認人以新業主身份簽署樓契及其他相關文件。

## 銀行多不造按揭

再者，銀行對「摸貨」按揭一般採相當審慎的取態。據了解，現時市場上銀行普遍未有接受「摸貨」按揭申請，換言之承接「摸貨」的買家要有足夠資金支付樓價完成交易，又或只能轉投財務公司承造貸款，建議買家在承接「摸貨」物業前先諮詢按揭顧問或銀行及有關法律意見。

## 碧服進行營運改革

碧桂園服務(6098)去年營業額426.12億元(人民幣，下同)，按年升3%。純利2.92億元，跌85%。末期息2.19分，另派特別息27.27分。

徐彬准去年10月獲委任為碧服總裁，訂立「穩中求進」發展方向，專注提升服務水平、健康現金流、加強ESG發展，以及通過分紅及回購來回饋股東。

### 美銀予跑輸大市

美銀證券指，碧服在新任總裁領導下有兩項新發展，包括積極作出長期投資，構建五種社區增值服務(VAS)措施，均對公司開發新業務提供推動力，惟開拓新業務道路漫長。

碧服對增長前景維持保守態度，美銀估計其利潤率或受蠶食，加上公司沒有提高派息時間表，將其2024年至2025年盈測各下調逾15%，目標價由6.5元(港元，下同)，降至5.5元，評級「跑輸大市」。

另外，花旗表示，碧服目標今年



■分析料碧服利潤率或受蠶食。

利潤實現低單位數升幅，利潤率保持穩定。在經營性現金流改善、加強市場化運作及內部優化工作支持下，公司可透過變革應對行業挑戰，維持其「買入」評級，目標價由7.7元，微降至7.6元。

野村表示，碧服正進行營運改革，目前判斷盈利能否重拾增長勢頭仍為時尚早。公司2023財年收入按年僅增3%；物業管理業務收入增8%，反映盈利趨勢轉弱。

野村將其目標價由10.8元下調至5.4元，要扭轉局面需要耐心。

個股分析—美銀/花旗/野村

## 農夫山泉獲升目標價

交銀國際指，農夫山泉(9633)去年銷售額及淨利潤按年分別升28%及42%。單計去年下半年，銷售額升33%。淨利潤率升至28.3%歷史高位，主要受惠原材料價格下降，產品結構優化及逐漸在水源地設廠減低物流倉儲成本。

### 料淨利潤率回復合理區間

該行預期，隨着紙箱、標籤等原材料成本下降及鎖定PET物料成本，料農夫山泉今年上半年毛利率穩定。公司指，去年淨利潤率創新

高有一定偶然性，長期應回復至23%至25%合理區間。

交銀國際將其目標價由51.8元上調至58.7元，維持「買入」評級。

另外，大和指，農夫山泉管理層預期，若今年原材料價格並無大波動，旗下產品或錄雙位數增長。該行認為，農夫山泉以合理價格實現高質增長，對其今明兩年盈利預測上調5%至7%，目標價由46元升至48元，重申「跑贏大市」評級。

個股分析—交銀國際/大和

## 小鵬處扭轉虧損軌道

小鵬汽車(9868)去年第4季收入131億元人民幣，按年升1.54倍。淨虧損收窄至13億元人民幣，季度利潤率4.2%。

富瑞發表報告指，小鵬現季度交付指引2.1萬至2.25萬輛，符預期。

### 遭富瑞削價至73元

該行認為，小鵬在減價戰下仍可穩定汽車利潤率，在現金狀況改善及下半年啟動強勁產品周期下，公司處於扭轉虧損的軌道。

富瑞預測小鵬今明兩年每股虧損4.5元及3.6元人民幣，目標價由98.9元降至73元，維持「買入」評級。另外，小鵬與滴滴達成戰略合作推出「MONA」品牌智慧電動汽車，目標今年量產。瑞銀相信，新車型將成為未來收入增長關鍵推動力。

該行認為，雖然MONA目標吸引年輕消費者，但料難以兼顧規格、成本和市場定位。將其今明兩年收入預測下調22%及26%，維持「中性」評級。

個股分析—富瑞/瑞銀