

租賃需求升 投資客追價入市



撤辣後收租需求上升，吸引投資客重投市場。地產代理表示，投資客看好買樓收租前景下，就算遇到業主反價，照樣追價入市。

美聯物業元朗-形點分行助理聯席董事陳鋒表示，該行最新錄得外區投資客漏夜追價入市交易，成交單位為元朗峻巒2B期28座低層E室，實用面積251平方呎，開放式設計。單位早前以300萬元放售，獲外區收租客洽購，鍾情單位開價吸引，故漏夜追價8萬元，以308萬元承接，實用呎價12,270元。

美聯物業九龍灣德福花園分行(2)首席高級營業經理徐廣森表示，該行剛促成一宗九龍灣淘大花園K座中高層2室交易，實用面積391平方呎，兩房間隔。據悉，業主原本以510萬放盤，其後隨市況調整價格至480萬元，放盤5個月，撤辣後近期終獲區外投資客洽詢。買家心儀單位位處高層，故決定承接單位作收租之用。經議價，單位最終以450萬元易手，折合實用呎價11,509元。原業主是次轉手賬面賺245萬元。

中原地產沙田豪宅沙田廣場分行



峻巒28座開放式單位獲投資收租客承接。資料圖片

副區域營業經理劉俊杰表示，大圍柏傲莊最新錄一期3B座中層B室交易，實用面積431平方呎，兩房間隔，開價900萬元，議價後連租約以895萬元易手，折合實用呎價20,766元。新買家為投資者，見屋苑交通便利，具升值潛力，即入市單位投資。

利嘉閣地產大埔白石角-嘉熙分行首席聯席董事葉鎮江表示，大埔白石角海日灣2期7座中層B室，實用面積243平方呎，開放式間隔，業主原開價350萬元，卻臨場反價，最終買家追價至360萬元成交，實用呎價14,815元。買家為外區長線投資者，認為單位間隔四正實用，雖然業主反價仍追價成交。

祥益區域董事袁思賢表示，屯門

錦華花園B座高層1室，面積353平方呎，區內收租客無睇樓下欲零議價購入單位，惟遇上有客爭盤，遂追價2萬元以382萬元成交，呎價10,822元。原業主轉手賬面獲利242萬元。

投資客買領都收租

美聯物業將軍澳康城分行(3)高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成日出康城領都3座低層LD室交易，實用面積728平方呎，三房間隔。單位原本叫價780萬元，撤辣後獲區內客洽詢。買家心儀單位間隔實用，見撤辣即購入第二套物業作收租之用。經議價後，單位最終以739萬元易手，折合實用呎價10,151元。原業主是次轉手賬面賺313.7萬元。

中產應該住哪區？



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有朝早去到茶餐廳，有客人話個仔想買樓，預算一二千萬之間，應該在哪一區，九龍好抑或香港好。老闆唔答，搵我答，我認為一二千萬預算，應該是屬於中產，如果搬去富人社區，雖然朋友知道是感覺良好，但自己住在該區，相比其他人住緊億億聲單位就會自慚形穢，如果搬去基層社區，俾朋友知道又唔係咁好。

事實上，有兩個住宅區是符合中產人士，九龍的是啟德，香港是黃竹坑，啟德是新開發區，而黃竹坑是活化區，雙方各有優劣，如果樓市回復正常，兩區的樓價升幅應該比其他區域高得多，老闆同意，補充話，兩區應該有很多年輕中產業主，活力也比其他區域勁得多。

樓市人炒不升

講開又講，復活假期第一日，老婆話與幾個大媽去睇新樓盤，其中一個付款辦法就是畀5%，可以睇20個月，樓價當然高過建築期付款方法很多，畀咁少首期，會不會掀起炒風。一定會，很多人知道，人無橫財不富，馬無夜草不肥，但很少人知道，樓市人炒不升。

在政府全撤辣之後，代表政府接受樓市有多少炒風，但如果政府要求每次簽訂臨時買賣合約時，就要立刻付印花稅，就算有炒風掀起，都唔會好強勁，而樓價上升，就會多啲人買樓，負資產人士減少，銀主盤減少，政府賣地收入增加，解決財赤問題，雖然不能話百利而無一害，但總好過樓價下跌，冇人買樓，銀主盤增加，地產商唔買地，政府出現巨額財赤，小量炒風其實令不少市民重新認識樓市，對樓市有正面作用。

中銀香港股息率吸引

中銀香港(2388)去年盈利327.23億元，按年升26.1%，派末期息1.145元，增25.8%，全年派息1.672元，增23.2%。

期內，淨息收510.78億元，同比升31.8%；計入外匯掉期合約資金收入或成本後的淨息收544.87億元，升28.8%，主要由生息資產增長及淨息差擴闊帶動。淨息差1.53%，升28個基點。計入外匯掉期合約資金收入或成本，淨息差1.63%，升27個基點。

信貸成本或見頂

美銀證券表示，中銀去年撇除額外一級資本債券(AT1)前盈利按年升24.8%至341.2億元，優於預期，去年股息回報達8厘。維持其「買入」評級，以反映股息率吸引、資本水平強勁，以及信貸成本或已見頂。

不過，美銀將其今年每股盈利預測由3.21元下調至3.2元，2025年每股盈利預測由3.22元降至3.16



中銀淨息差持續改善。中通社

元，相應將目標價由29.5元下調至28.8元。

另外，滙豐證券指，中銀去年業績大致符合預期，成本控制改善抵消減值損失較高的影響，相信中銀商業模式具可持續性，普通股權一級資本比率進一步升至19%，為同業中最高，未來可能會有更多資本回報。

滙豐將其今明兩年每股盈利預測分別上調3.2%及1.2%，至3.4及3.2元，目標價由24.8元升至25.3元，維持「買入」評級。

個股分析-美銀/滙豐

小米電動車出貨量勝預期

小米集團(1810)上周四(3月28日)推出首部智能電動車SU7，第1批今天交付。摩根大通料其電動車首12個月出貨量將超出市場預期。

該行估計，小米電動車業務於最初幾年處於虧損狀態，主要是經營規模較小、研發費用和銷售及推廣費用持續投入。但集團有充足現金，以及核心業務有強勁的EBITDA流入，足以支持電動車發展。

摩通維持予其「增持」評級，目標價21元。

另外，摩根士丹利指，小米電動車定價21.59萬至29.99萬元人民幣，與同行相若，SU7開售24小時內售逾8.89萬輛，高於該行全年預期。

獲市場正面評價

大摩表示，雖然小米在電動車業界起步較慢，但因其創新獲市場正面評價。相信生產、分銷及服務仍屬關鍵，持續創新則是長期差異化因素。該行予其目標價17.5元，評級「增持」。

個股分析-摩通/大摩

萬科盈利能力受壓

萬科企業(2202)2023年收入4,657.39億元(人民幣，下同)，按年降7.6%。純利121.63億元，跌46.4%。集團31年來首次宣布不派息。

野村指，受減值損失擴大及投資收益下降影響，萬科去年核心利潤同比跌51%至98億元。

遭大行削目標價

該行認為，萬科最重要是保護償付能力，公司目標今年通過資產處置獲得300億元現金

流，未來兩年將有息債務總額減少1,000億元，而截至去年底為3,220億元。野村表示，公司風險未除，將其目標價由10元(港元，下同)，大降至5.5元，評級「中性」。

另外，滙豐證券指，萬科不派末期息令人意外，顯示流動性受壓。相信要改善合約銷售及節省財務開支。

該行指，基於盈利率受壓及經營未見改善，將其評級由「買入」降至「持有」，目標價由8.7元降至5元。

個股分析-野村/滙豐