

入市意慾強 首置火速拍板



近期買家入市意慾強勁，當中不少成交來自首置客。地產代理表示，近期所見，不少首置客驚遲買價貴下，大多火速拍板入市。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成的一宗港灣豪庭3座極低層交易，單位實用面積379平方呎，兩房連平台間隔。單位以560萬元放售2個月後獲同區客洽詢，買賣雙方議價後減價25萬元，以535萬元易手，實用呎價14,116元，新買家為首置客，睇樓2次後即拍板承接。原業主是次轉售賬面賺350萬元。

曾家輝續表示，受惠撤辣，買家入市態度積極。該行剛促成的一宗荔枝角盈暉臺3座中層G室交易，單位實用面積480平方呎，兩房間隔。單位以750萬元放售2星期後獲同區客洽購，雙方議價後減價42萬元，以708萬元易手，實用呎價14,750元。新買家為首置客，睇樓2次後決定拍板承接。原業主持貨22年，是次轉售賬面賺442.9萬元。

香港置業西九龍美孚七期分行首席聯席董事吳志輝表示，該行剛促成美孚新邨五期蘭秀街22號中層C室交易，單位實用面積508平方呎，兩房間隔。原業主以539萬元放盤1個多月後獲外區客接洽，雙方經議價後以520萬元成交，實用呎價10,236元。新買家為首置客，睇樓2次後決定入市。



■首置客驚遲買會貴，即時斥資438萬買入荃灣海濱花園兩房戶。
資料圖片

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，沙田中心最新錄海寧大廈(B座)高層D室交易，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，業主開價580萬元，日前議價後以450萬元易手，實用呎價11,905元。新買家為首次置業上車客，見單位價錢合理，怕遲買會貴，即把握機會入市。原業主持貨14年，現轉手賬面獲利215萬元。

中原地產荃灣萬景峯分行副分區營業經理余仲平表示，分行最新促成荃灣海濱花園2座高層E室交易，單位實用面積419平方呎，兩房間隔，叫價450萬元，減價12萬元，以438萬元沽出，折合實用呎價10,453元。買家為外區首置上車客，覺得遲買會貴，見內籠企理，即購入自用。

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行剛促成一宗將軍澳新都城一期2座高層C室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔。賣家原本叫價505萬元，放盤1年，撤辣後即獲區內租客洽詢，買家心儀單位間隔四正，經議價後，累減45萬元，以505萬元購入單位上車，實用呎價13,874元。

首置客租轉買新都城兩房

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行剛促成一宗將軍澳新都城一期2座高層C室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔。賣家原本叫價505萬元，放盤1年，撤辣後即獲區內租客洽詢，買家心儀單位間隔四正，經議價後，累減45萬元，以505萬元購入單位上車，實用呎價13,874元。

內地人香港買樓須知



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

回顧在置業印花稅撤辣前，內地人士在香港買樓一般需繳交新住宅印花稅(NRSD)，為樓價之7.5%，以及買家印花稅(BSD)，亦為樓價之7.5%，即合共為樓價之15%。現時撤辣後，內地人士在香港買樓繳交之印花稅與港人一致，按售價(或價值，以高者為準)之分層稅率繳付從價印花稅(AVD)由100元至4.25%不等。

以內地客買入一個成交價600萬元之物業為例，撤辣前需繳交印花稅共15%即90萬元，撤辣後現時需繳交印花稅降至2.25%即13.5萬元，減幅達85%。若買300萬元或以下細價單位，以成交價280萬元為例，撤辣前後之印花稅由42萬元降至100元，減幅達99.98%。

此外，政府已同時撤銷額外印花稅(SSD)，不論港人、內地或海外人士，現時買樓已不再有網綁期，以往買家在購房後兩年內轉售單位，將會衍生額外印花稅(SSD)之收費，稅率介乎10%至20%，現時已撤銷這項稅收。

專才買樓撤銷「先免後徵」

去年10月，政府為內地及來港專才提供「先免後徵」的置業印花稅安排，即是在買入物業時先繳交與港人一致的從價印花稅(AVD)，若未能成為香港永久居民才需補繳有關稅項；現時來港人才亦已無需「先免後徵」，而是與港人買樓所繳交之從價印花稅率完全一致，同樣是介乎100元至最高4.25%不等。

百威中韓銷量料跌

摩根大通預期，百威亞太(1876)中國及韓國首季銷量下降，集團主要風險是銷售渠道組合變化帶來的貢獻減少，而韓國市場亦受日本品牌捲土重來影響。

摩通估計，百威2023年至2026年間銷售年均複合增長率5%，EBITDA利潤率增120點子至30.7%。

該行預測首季銷量、產品均價、銷售及EBITDA，分別按年跌2.4%、升5.6%、升3.1%及升3.7%。

摩通認為，百威估值合理，維持其「中性」評級，惟目標價由11.5元降至11元。

高盛料次季重拾增長

另外，高盛預測百威首季內生收入跌1.6%，正常化EBITDA則增4.2%。以美元計算，預測首季淨利潤約3億美元，按年持平。

該行料百威第2季盈利重拾增長，主要受惠產品平均售價上升及低基數，其中，亞太東部全年EBITDA



■分析料百威改變銷售渠道組合或帶來風險。
資料圖片

或增17.9%，亞太西部EBITDA料增7.2%，預期整體EBITDA增長8.9%。

高盛稱，百威股價已反映中國市場銷量疲軟影響，將其2024年至2026年銷售額預測下調4%至7%，淨利潤降6%至9%，目標價降至14.9元，評級「買入」。

麥格理料百威首季收入跌3.4%，經調整EBITDA跌3.2%。下調對公司今明兩年淨利潤預測5.7%及3.5%，目標價由17.9元降至17.2元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—摩通/高盛/麥格理

中免盈利率增長或放緩

建銀國際預期，內地疫後重啟旅遊增加支撐、海南省免簽證政策擴大至59個國家，料可推動中國中免(1880)業務。

該行指，中免優化產品供應，強化貨品組合以提升利潤率，料今年收入及盈利分別按年升20%及21%。

被建銀削價至94元

不過，該行關注集團去年1月才上任的總經理請辭，去年1月至今已有3名高層變動，引發市場憂慮集團執行長期增長策略的能

力。

建銀下調中免今明兩年盈利預測17%及22%，以反映收入及盈利率增長放緩，目標價由105元降至94元。然而，若中央放寬免稅店開設政策，可為股價帶來短期催化劑，重申其「跑贏大市」評級

另外，滙豐證券指，海南島免稅店的銷售增長可能仍面臨挑戰，但盈利能力將有所改善。將中免目標價由116.5元上調至120.3元，維持「買入」評級。

個股分析—建銀國際/滙豐

保誠遭降新業務利潤預測

保誠(2378)2023年新業務利潤同比增45%至31.3億元(美元，下同)，若撇除利率及其他經濟變動的影響，新業務利潤增加47%。去年稅後溢利17.1億元，按年扭虧。

高盛表示，調整保誠2024至2026年新業務利潤(NBP)及內涵價值(EV)預測，其中，維持2024年NBP預測增7%，2025至2026年則下調3%及2%，至增長13%及12%，EV預測則調整為增長5%、10%及10%，料達444.24

億元、486.46億元及535.1億元。

下調目標價至166元

該行預期，保誠NBP增長將自2022年低位回升，可推動合約服務邊際增長，將其2024至2026年經營利潤預測上調4%、6%及9%，維持料每股派息增長9%，目標價由186港元，下降至166港元，維持「買入」評級。

個股分析—高盛