

銀行估價足 買家搶筍盤



政府撤辣個多月，樓市氣氛向好，買家紛紛加快入市搶購筍盤。

地產代理表示，有買家眼見筍盤當前，與業主洽談至深夜達成交易；亦有買家見銀行估價足，索性買多一個單位。

美聯物業將軍澳天晉匯分行營業經理羅定康表示，該行剛促成的1宗維景灣畔15座中層B室交易，單位實用面積405平方呎，一房間隔。業主原先以615萬元放盤，外區上車客見單位極乾淨合理，而且屋苑同則放盤相當罕有，故最終與業主洽談至深夜，以588萬元筍價成交，實用呎價14,519元。單位原業主是次轉手賬面賺409.7萬元。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，近期區內二手交投氣氛濃厚，該行剛促成一宗將軍澳廣場1座中高層B室交易，實用面積761平方呎，三房套加工人套房間隔。單位於2022年時原本叫價1,400萬元，放盤至今順應市況將叫價下調後最近獲區內業主洽詢，買家心儀單位間隔實用，附有企理裝修，而且銀行估價足，故睇樓後即決定買多一個單位收租，雙方最終以1,055萬元易手，實用呎價13,863



將軍澳廣場三房戶銀行估價十足，買家決定入市作收租用途。資料圖片

元。原業主是次轉手賬面賺625萬元。中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，撤辣後樓市交投向好，該行剛促成馬鞍山中心本月首宗成交，單位為4座中層B室，實用面積375平方呎，兩房間隔，開價500萬元，日前業主反價6萬元至506萬元易手，實用呎價13,493元。新買家為用家，原業主是次轉手賬面蝕117萬元。

香港置業西九龍南昌站首席區域董事馬漢偉表示，該行剛促成港灣豪庭9座極高層單位交易，實用面積508平方呎，三房間隔，向東北望開揚獅子山景。業主以950萬元放盤8個月後獲同區客洽詢，雙方經議價後減價194萬元或減價20.4%，以756萬元入市，實用

呎價14,882元。據悉，新買家心儀單位屬鳳凰樓層；有露台及對流窗、空氣流通舒適、間隔實用，故睇樓數次後決定承接上述單位。

孝順女為父母置新居

樓市氣氛轉濃，有子女決定入市買樓送贈父母。中原地產西半山天匯分行高級分區營業經理盧文頌表示，分行新近促成西半山豫苑2座高層G室買賣交易，單位實用面積587平方呎，兩房間隔，享開揚景觀，原先以1,018萬元放售，議價後最終以995萬元成交，折合實用呎價16,951元。新買家為孝順女，見上址位置便利，環境旺中帶靜，故買入單位供父母居住。原業主是次轉手賬面需微蝕4萬元。

替賣了樓港人擔心

有朝早跑步，有跑友話日前去買新樓投資，聽到有不少人講普通話，講粵語的反而很少，見到咁嘅情況，後悔只入了兩張飛，應該入多幾張，提高中籤比率，現在究竟有幾多內地人買新樓？

我話今次大件事，亦替那些最近賣了樓的香港人擔心，撤辣之後，內地人買樓多了不知幾多倍，其實，那些買樓內地人並不是今日才做決定，而是一早已經有打算買樓，不過唔念氣要畀30%辣招稅，現在唔使畀，點解唔買，況且買樓的錢已經一早準備好，香港樓價又下跌了兩成，計計埋埋足慳了60%，唔買就笨，況且自己唔住都可以租畀賣了樓的香港人，租金亦有保障，跑友話我替那些賣了樓的香港人擔心是有根據的。

新盤超購未能一Q清袋

最近有新樓盤開售超額認購65倍，點解不能夠一Q清袋，是否樓市仍未復甦，我話唔係，最大原因是那個樓盤比較貴，大多數是千幾二十萬，買得那些樓盤的人，點解要買樓盤最差的單位，現在大把新樓盤推出，留番啲錢買第二個新樓盤好過，所以，98%銷售率已經很好，不能再苛求。

相反，如果是一個比較普通樓盤，每個單位只是五六百萬，超購65倍，會不會一Q清袋呢？如果是那些比較平價樓盤，唔使65倍，就算30倍都有機會一Q清袋。

講開又講，撤辣之後第一個月，租務升了26%，租金則持平，業界估計今年租金會輕微下跌，而我一早已經同租樓的人講，應該支持撤辣，否則即是同自己荷包過唔去。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

中海油服遭大行削價

中海油服(2883)早前公布收到中東地區客戶暫停4座鑽井平台作業通知。瑞銀認為，市場對事件反應過度，估計只影響集團全年盈利2億至3億元人民幣，佔5%至8%。雖然全球鑽井平台可能面臨短期影響，但看好中長期上行周期。

瑞銀表示，將中海油服2024年及2025年盈利預測，分別下調至38.4億及50.4億元人民幣，目標價由11.5元降至10.8元，維持其「買入」評級。

下調盈利預測

另外，美銀證券亦料中海油服今年淨利減少。基於沙地阿美削減最大型持續產能，料類似停運公布陸續有來，或影響鑽探供需情況，長遠減少鑽井每日操作費。

另一方面，中海油服去年訂購4個新鑽井及動用額外資本開支用於3個租用鑽井，該行先觀望情況，並關注事件對潛在資產減值的長遠影響。

美銀下調對中海油服今明年淨



■ 券商看好油服行業中長期發展。

新華社

利潤預測4%至5%，目標價由10.8元降至9.3元，投資評級由「買入」降至「跑輸大市」。

另外，中銀國際表示，假設中海油服4座自升式鑽井平台於今年第2季至第4季繼續暫停運作，估計今年盈利將減少5%，但公司現時共有46座自升式鑽井平台，以及14座半潛式鑽井平台。相關鑽井平台停運，對公司未來表現未必造成太大影響。

中銀國際將中海油服目標價由10.71元下調至9.69元，評級降至「持有」。 個股分析—瑞銀/美銀/中銀國際

三生製藥被下調盈測

摩根士丹利指，三生製藥(1530)是哺乳動物細胞表達體系下生物製藥領域龍頭企業，亦是行業領先的內源性紅血球生成素(EPO)製造商，其核心產品TPO在內地滲透率明顯不足，目前仍有較大發展空間。

降目標價至7.5元

該行維持三生製藥銷售預測基本不變，不過，將其2024年至2026年淨利潤預測，分別下調14%、14%及13%，每股盈利預測

調整為0.9元、1元及1元。

目標價由8元降至7.5元，較昨天收市價6.27元，仍有19.6%上升潛力。維持「與大市同步」評級。

三生製藥有多種核心產品都是在國內居龍頭地位，如「特比澳」(專利產品，治療化療所引起血小板減少症)、「益賽普」(用於抑制腫瘤壞死及治療風濕性關節炎)、「益比奧」(用於治療腎病所引起的貧血症及化療所引起的貧血症)。 個股分析—大摩

微創長遠發展面對困難

微創醫療(0853)宣布最新償還可換股債券方案。未償還換股債約有4.48億美元，跟原貸款人訂立可換股融資協議，可換股融資淨額最多1.95億美元，年利率5.75厘，換股價7.46元，同時公司必須達到績效目標。否則，需要提前償還高瓴資本(Hillhouse Capital)5,000萬美元貸款。

此外，微創也與多家金融機構積極溝通，預計將可獲得金融機構提供超過3億美元信貸支持，用以償還2026年可換股債券所有

未償還款項。

截至2023年末，公司賬面現金為10.19億美元。短期來看，當前償還可換股債方案對公司的償債壓力可達到立即緩解效果。

維持中性評級

野村發表報告指，微創償還方案僅解決短期問題，但長期發展仍舊面對困難。下調其目標價7%，由7.19元降至6.71元。評級「中性」。 個股分析—野村