

換樓釋放 太古城頻錄成交



地產透視
太古城本月交投活躍，截至周二首9天錄得9宗成交，即平均1日1成交。地產代理表示，皆因撤辣後優質筍盤買少見少，市場上累積大批換樓客之購買力將陸續釋放。

美聯物業太古城-金星閣分行高級分區營業經理陳彪表示，該行剛促成太古城恒星閣高層F室單位交易，單位實用面積718平方呎，三房間隔，單位近期原叫價1,150萬元，並獲同區用家鍾情，議價後以1,120萬元成交，折合實用呎價15,599元。原業主是次轉手賬面獲利805萬元。

美聯物業太古城華山閣分行(2)助理區域經理錢敏義表示，該行剛促成太古城海天花園的富天閣低層A室交易，單位實用面積760平方呎，三房套間隔，原業主近期叫價1,250萬元，獲換樓用家垂青，議價20萬元後以1,230萬元成交，折合實用呎價16,184元。原業主是次轉手賬面獲利284萬元。

美聯物業太古城-齊宮閣分行區域經理吳肇基表示，該行剛促成太古城碧藤閣高層C室交易，單位實用面積為897平方呎，原業主於2月份以1,538萬元放盤，由於單位位處高層，單位質



■市場累積大量購買力，港島東藍籌屋苑太古城最吸引換樓人士。
資料圖片

素不俗，故獲用家垂青，並即日睇樓及議價後，減價25萬元後以1,513萬元成交，折合實用呎價為16,867元。原業主是次轉手賬面獲利565萬元。

翠榕閣高層減價百萬元沽出

中原地產太古城齊宮閣分行資深區域營業經理王秀芬表示，分行新近促成翠榕閣高層E室交易，單位實用面積922平方呎，三房套間隔，附設露台，望園景。單位今年去年底以1,550萬元放售，最新以1,450萬元成交，減價100萬元或6.5%，折合實用呎價15,727元。新買家為用家，心儀太古城發展完善，交通方便，原業主持貨近3年，是次沽出賬面獲利350萬元。

中原地產太古城區副區域營業董事張光耀表示，分行剛促成太古城明宮閣高層C室交易，單位實用面積582平方呎，兩房間隔，單位放盤時叫價880萬元，放盤兩周即獲以808萬元承接，減價72萬元或8%，折合實用呎價13,883元。新買家為用家，心儀單位間隔實用。原業主持貨38年，是次易手賬面獲利760萬元。

張光耀續稱，分行最新促成太古城雅蓮閣中低層C室交易，實用面積897平方呎，三房套間隔，單位原先叫價1,530萬元，最新以1,498萬元成交，實用呎價16,700元。新買家為用家。原業主持貨10年多，是次易手賬面獲利388萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

優化資助房屋政策

撤銷樓市辣招已滿一個月，效果良好，筆者認為，要珍惜這個重掌市場節奏的機會，從而優化政策改善市場。雖然官員強調樓市辣招只是暫時不行使，將來有需要的時候可再用。正因為這個原則，政府要珍惜當下，這是優化市場的黃金時間。

如果將來再出樓市辣招，方法要改，因為過去十多年香港面對環球量化寬鬆，等於一個急速滾動的雪球，需要急剎以停止泡沫化，這做法有很大的副作用，令到市場成交量減低，轉流率低，生命力低，分配利益及財富轉移的效率亦很低。在那十多年，香港的貧富懸殊增大，將來面對市場需要調節的時候，盡量都不應該再用低轉流率這種方法，應該採用高轉流率，而只針對炒賣的做法。另外，我們要讓年輕人對置業恢復信心，筆者之前提過要重啟置業資助貸款計劃。

資助房策不夠精準

此外，筆者想談論解決房屋問題效率變差的其中一個原因，是由於公營資助房屋門檻混亂，可看看門檻：公屋的入息限額約2萬元(以2人家庭為例)，居屋白表家庭申請者的入息限額是6.2萬元。首先，如果執法不嚴，令到很多超越收入證明的人都得到包容，那會令到有關規劃不夠精準。

過去政府增加資助的數量都是不足夠的，在資源不足情形之下，是不應該讓更多人抽籤，很多時放寬申請資格是比增加供應量來得更快的，於是愈來愈多人能夠抽籤，但在沒有增加資源之下，結果就是最需要的人更難如願得到資助房屋。

阿里擴電商業務有代價

麥格理發表報告指，阿里巴巴(9988)進一步拓展電商業務，爭取市場份額或要付出代價。旗下淘寶及天貓商品成交金額增速放緩，可能導致未來數季虧損擴大。

該行料阿里截至今年3月底止第4財季，收入經調整後按年增6%，息稅及攤銷前利潤240億元人民幣。

該行指，相信需要看到阿里業務明顯反彈及毛利率穩定，估值才可以獲進一步重估。

被麥格理削價至78.2元

麥格理稱，因應阿里積極擴充國際業務，或令相關業務虧損擴大，故調低其目標價7%至78.2元，維持「中性」評級。

另外，摩根大通表示，阿里加大電商及雲等核心業務投資承諾，故對其今明兩財年經調整每股盈利預測下調3%及6%。經調整淨利潤跌20%至220億元人民幣，較市場預期低23%。另料收入增6%至2,200億元人



■券商料阿里電商業務虧損擴大。新華社

幣，與市場預期相符。

摩通建議趁阿里股價回落時吸納，重申「增持」評級，目標價由100元降至95元。

滙豐證券指，受惠投資促進增長，料阿里第4財季客戶管理收入(CMR)按年增3%，高於市場預期增0.8%。

該行預計，集團第4財季收入同比增5%至2,190億元人民幣，反映核心電子商務前景好，但直接零售銷售疲弱抵消部分利好因素。經調整EBIT-A跌5%至240億元人民幣。

滙豐將阿里目標價由115元降至111元，維持「買入」評級。

個股分析—麥格理/摩通/滙豐

港鐵淨負債率續增

瑞銀發表報告指，港鐵公司(0066)採取穩健進取股息政策，集團管理層透露，現正經歷新鐵路建設周期，鑑於鐵路資本支出通常是預先支付，而來自物業收入在鐵路竣工5年後才能夠實現，料未來淨負債率繼續增加。

該行表示，港鐵去年底已確認新鐵路項目6個，其中，4個已開工，預計2024年至2026年間資本支出總額879億元，其中47%資本支出與維護和更新有關。

港鐵客運量恢復進度，是縮小運輸業務經

營虧損的關鍵，但春節以來，內地遊客來港數字偏軟。

瑞銀予沽售評級

報告指，本港消費持續向內地流出，對本地零售商帶來壓力。港鐵2023年車站亭和購物中心零售租金下調7%至8%，總租金收入由新購物中心貢獻支撐，車站亭和商場最新租銷比分別達高雙位數和低雙位數。瑞銀予港鐵目標價21.4元，評級「沽售」。個股分析—瑞銀

比亞迪被降目標價至264元

里昂發表報告指，市場對比亞迪股份(1211)保守的營運目標反應過度，惟該行相信，集團銷量疲弱及盈利能力低的情況不會同時發生。該行預計，比亞迪今年出口和高端車型將佔總利潤三分之二以上，總銷量佔比僅約20%。

遭里昂下調盈測

里昂料比亞迪今年銷量約380萬輛，而集團目標最少360萬輛。預期集團首季每輛車利潤6,000元至8,000元人民幣。隨着第2季至第

4季持續改善，料每輛車全年平均利潤8,800元人民幣。

里昂重申其「買入」評級，但由於汽車降價，將比亞迪今明兩年盈利預測下調10%至14%，目標價由310元降至264元。

另外，星展早前將比亞迪目標價由347元降至334元，維持「買入」評級，另下調其2024年及2025年淨利潤預測7%及5%，以反映市場環境嚴峻或影響銷售。

個股分析—里昂/星展