

# 平盤被消化 單幢樓熱賣



**地產透視**  
二手平盤多被消化，加上新盤吸走購買力，元朗區本月二手成交放緩，暫錄約47宗成交，按月同期下跌約47%。地產代理表示，近期區內成交多了單幢式舊樓，成交價均在300萬元以下。

**中** 原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，總體樓價300萬元以下的成交受到追捧，如元朗市中心的單幢式舊樓近日成交增多，新成交包括好順泰大廈B座高層2室，實用面積259平方呎，叫價350萬元，減價60萬元或17%，以290萬元沽出，實用呎價11,197元。原業主於2008年以77.6萬元買入，單位16年間升值212.4萬元或2.7倍。另外，冠煌樓高層B室亦錄成交，實用面積406平方呎，叫價300萬元，減價12萬元，以288萬元沽出，實用呎價7,094元。原業主持貨36年才轉售，賬面賺263.2萬元。

王勤學續稱，除了以單幢式、樓齡較大樓宇熱賣外，亦有部分新晉屋苑會所設備齊全且鄰近港鐵站，例如PARK YOHO、尚悅·嶺等，其中PARK YOHO近期接連錄4宗開放式戶成交，售價300萬元至312萬元不等。他並指，元朗區內仍有90個300萬元以下放盤單

■元朗PARK YOHO開放式單位樓價低，近期頻錄成交。 資料圖片



位，但大部分以單幢式或市中心樓齡較大的物業為主。

他舉例指，新近促成元朗尚悅·嶺1座低層F室交易，實用面積270平方呎，一房間隔，開價350萬元，減價42萬元，以308萬元易手，呎價11,407元。買家為上車客，見樓市回暖，加快入市，鍾情上址裝修新淨企理，即購買自用。原業主持貨6年，賬面蝕98.2萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，該行剛促成元朗蝶翠峰10座低層D室交易，實用面積798平方呎，四房間隔，單位早前於市場以728萬元放售，獲外區首置客議價後以675萬元承接，減價53萬元，實用呎價

8,459元。原業主持貨22年轉售，賬面獲利441萬元。

## 上車客買溱柏兩房套單位

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，分行新促成元朗溱柏6座中層C室交易，實用面積598平方呎，兩房套房連儲物房間隔，享內園景致，叫價600萬元，減價25萬元，以575萬元易手，實用呎價9,615元。買家為上車客，看好後市，見單位裝修企理，價錢合理，故購入自用。原業主則於2013年以518.9萬元一手買入，持貨11年，現轉售賬面獲利56.1萬元，單位升值11%。溱柏本月暫錄得3宗成交，平均實用呎價9,752元。

## 千祈唔好亂咁鋤價



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

雖然現時樓價的確很筭，但在大環境下，可以說是現金為王，揸住現金並不是打算執死雞，而是保護自己的物業，現在銀行call loan call到失魂，如果有現金在手，隨時被迫賣走自己手上最優質的物業，如果鋤價，萬一業主真係賣，而自己又唔買，除了會畀人鬧之外，更加在無形之中將自己的物業貶值，因為其他人會覺得，業主大幅降價，仍然不能將物業賣走，代表物業價格下降，最後有機會令到銀行向自己追收差額，所以，如果唔打算買就千祈唔好鋤價，鋤別人價最終變成鋤自己價。

我有類似情況，唔記得幾耐之前，有代理游說我賣走一個單位，買家是同一樓層另一位業主，最後我同意代理提出的樓價，殊不知買家見到代理咁快就可以完成工作，以為我急住賣樓，於是鋤價兩個百分點，並且話這是他老婆的意思，希望我可以吓吓佢老婆，其實，我簽了買賣合約之後亦非常後悔，因為那個物業有非常優厚的潛質，不過後悔還後悔，如果對方簽名確認，我就一定要賣，但對方竟然反價2%，我多謝都有句，立刻表示唔捨得賣，整單交易就是如此這般被結。

## 半年後提價五成交易

半年之後，那位買家私底下搵我，並且將買價提高五成，佢希望我能接受，等他可以狠狠打佢老婆一巴掌，我見價錢很好，於是成人之美，買家亦非常開心，他可以將兩個單位打通，變成一個相連單位，其實，我非常多謝買家老婆，如果佢唔鋤價，我賺少很多錢。

## 三桶油首季業績料強勁

瑞銀發表報告指出，自2022年以來，中石油(0857)、中海油(0883)及中石化(0386)股價已分別累升1.54倍、2.14倍及58%，大幅跑贏大市，惟投資者其後對「三桶油」看法分歧。然而，該行繼續看好三桶油發展，重申其「買入」評級。

### 現價估值吸引

該行料今年油價走勢樂觀，料石油出口進一步收緊，將今年布蘭特期油平均價格預測上調至每桶83美元，2025年維持預測75美元至80美元。相對海外同業，尤其是美國石油公司，即使近期三桶油股價累積一定升幅，現價估值仍吸引。

另外，瑞銀預期中石油、中海油及中石化今年淨利潤分別按年增7%、11%及17%，首季業績或勝預期。此外，中石化、中石油及中海油去年派息率75%(包括回購)、50%及44%。從歷史上看，宏觀環境嚴峻下，中國石油企業表現跑贏大市。



■瑞銀料內地石油企業表現跑贏大市。 新華社

瑞銀表示，2024年至2026年，中海油盈利預測分別為1,373億、1,409億及1,439億元人民幣，中石油盈測為1,722億、1,712億及1,747億元人民幣，中石化盈測為705億、782億及890億元人民幣。

該行料中石油、中海油及中石化今年首季淨利潤為450億、330億及190億元人民幣，按季增53%、26%及1.53倍。看好三桶油，優先順序為中石化、中海油及中石油。

行業分析—瑞銀

## 莎莎港澳線下銷售跌

莎莎國際(0178)截至今年3月底止第4財季，營業額按年跌4.1%至10.41億元，當中，港澳特區跌7.7%至8億元，佔總營業額76.9%。

期內，港澳線下銷售及同店銷售同比分別跌7.4%及10.9%，銷售額只恢復至疫情前的42.5%。港澳旅客銷售佔比49.7%，疫情前則約為74%。內地方面，營業額按年升18.2%至1.5億元，佔總營業額14.4%，同店銷售跌23.2%。

富瑞發表報告指，莎莎上季度銷售額符合該行預期。香港銷售表現則低於預期6%，但被其他市場更好的表現抵消。

### 獲富瑞予買入

報告表示，上季銷售下跌主要受高基數效應及港人北上消費影響，惟受益於線上銷售高增長，中國內地銷售額同比增18.2%，恢復至2019年水平的60.5%。富瑞予莎莎目標價2元，評級「買入」。

個股分析—富瑞

## 網易首季線上遊戲收入料升

中銀國際預計，網易(9999)首季整體及核心線上遊戲收入按年各升7%。當中，手機遊戲收入增15%。毛利率及營運利潤率分別為62.2%及29.6%。

### 與微軟合作釋放潛力

網易與暴雪復合，暴雪旗下遊戲料夏季起在內地營運，加上網易與微軟加深合作，有助增加用戶及收入，釋放中長期潛力。

該行稱，考慮到潛在攤薄毛利率，以及

暴雪回歸增加營運開支，料網易2024財年經調整淨利潤同比增2%至334億元人民幣。

中銀國際維持予其「買入」評級，目標價204元。

另外，交銀國際認為，網易與微軟的協議有利提升雙方海外長期合作空間。假設暴雪下半年回歸，將網易今明兩年遊戲收入上調11%及19%。該行將網易目標價由206元降至194元，維持「買入」評級。

個股分析—中銀國際/交銀國際