

放盤多時屋苑 頻錄劈價成交



地產透視
港島東傳統豪宅區北角近期頻錄成交。地產代理表示，區內買家向來以樓換樓用家主導，有見樓市氣氛轉熱，近期不少放盤一段時間的屋苑業主大幅擴闊議價及劈價求售下，成交持續向上。

中原地產北角城市分行資深區域營業董事林龍南表示，中原新近促成北角DIVA一宗買賣交易，單位為高層B室，實用面積493平方呎，兩房間隔，單位放盤一段時間，最新下調叫價至1,080萬元，最終以926萬元成交，折合實用呎價18,783元。原業主持貨近10年，是次沽出賬面需蝕讓77萬元。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近促成北角電器道城市花園7座中層A室交易，單位實用面積1,010平方呎，屬三房連主人套房設計，向北面眺望維港全海景，原業主早於今年初放盤，初時叫價達1,500萬元，最終減價162萬元成交，減幅達10.8%，成交價1,338萬元，呎價維持13,248元水平。買家為換樓客，原業主持貨19年，賬面升值771.2萬元。

美聯物業康怡-柏蕙苑分行助理聯席董事施志剛表示，受惠撇辣效應，連帶



■北角柏蔚山三房戶以銀主盤方式售出，成交價較開價低了一成半。 資料圖片

鄰近北角，同樣是用家主導的鯽魚涌康蕙花園成交亦見活躍，該行剛促成康蕙花園為1座中層D室交易，單位實用面積538平方呎，三房間隔，原業主近期叫價850萬元，並獲外區換樓客鍾情，加上見市況暢旺，故加快入市決定，議價後以778萬元成交，折合實用呎價14,461元。原業主轉手賬面賺380萬元。

中原地產北角區高級資深區域營業董事林龍南表示，入市氣氛改善，市場錄得北角半山寶馬臺中層B室交易，單位實用面積728平方呎，三房套間隔。單位於5年前放盤，當時叫價1,380萬元，今年初減至1,100萬元，最近終於以950萬元連車位沽出，累減430萬元

或約3成，折合實用呎價13,049元。原業主持貨逾16年，是次沽出賬面獲利470萬元。

柏蔚山三房呎價失守2萬

林龍南表示，北角半山豪宅柏蔚山本年至今暫錄6宗成交，較去年同期錄2宗，上升200%。而分行新近促成柏蔚山3座中層E室交易，實用面積877平方呎，三房套間隔，以銀主盤形式放盤，開價2,000萬元，放盤約一個月，最新減價300萬元或15%，以1,700萬元成交，折合實用呎價19,384元，失守2萬元關口，為屋苑近三年新低呎價。原業主持貨近6年，是次沽出賬面需蝕讓592萬元。



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

現在並非炒家出擊時

今早開例會，有同事問現在是否買樓時候，我話可以分兩個層面來講，如果是自用的話，遇啱合心水以及能夠負擔得起，的確可以買，我並不是說樓價不會下跌，但作為自用，唔使等到撈底才買。

但作為一個炒家，現在並不是最佳入市時間，炒家炒樓首先是考慮供應量，如果供應不斷，即使買入價平都可能冇錢賺，甚至會蝕本，如果供應減少，甚至供不應求，才是入市良機，現在炒樓反而對樓市有不良影響，因為如果炒家撻訂或者蝕讓，就會畀人一個錯覺，以為樓市仍未見底，仲有排跌。

內房得食港業主當災

講開又講，較早前有人問我，點解香港銀行對投資者/業主call loan call到咁緊要，我話真相現在慢慢浮現出來，主因是港銀為了收取較高利息而借錢給內房，唔借錢畀香港投資者/業主，現在內房出事，剛剛就有內房被港銀清盤，而港銀為了做靚盤數，向借貸比率低於五成甚至四成的香港投資者/業主call loan，變成內房得食，港投資者/業主當災。

其實，金管局已經出到聲叫香港銀行唔好向準時還款的香港業主/投資者call loan，但港銀好似借咗聾耳陳隻耳，根本唔理金管局，不過，隨着撇辣之後樓市反彈，估價不再下調，銀行call loan的次數減少很多，但即使銀行現在唔再call loan，但已經令到投資者/業主元氣大傷。

李寧業務前景現曙光

李寧(2331)首季李寧銷售點(不包括李寧YOUNG)零售流水按年錄得低單位數增長。同店銷售則錄得中單位數下降。

公司指，線下渠道(包括零售及批發)錄得低單位數下降，其中零售(直接經營)渠道錄得中單位數增長，批發(特許經銷商)渠道錄得中單位數下降；電子商務虛擬店舖業務錄得20%至30%低段增長。



■李寧零售流水持續改善。 中通訊

股價下行空間有限

里昂發表報告指，李寧上季業務前景現曙光。自5月起新產品推出，奧運相關推廣，以及比較基數影響下降，料可推動零售流水持續改善。李寧現價相當於今年預測市盈率12倍，處於歷史低位，相信下行空間有限，市場情緒有望好轉。

該行維持其「跑贏大市」評級，惟目標價由24元降至20元，以反映估值基礎下降，由原先預測市盈率15倍降至13倍，維持較同業折讓10%的預測。

另外，摩根士丹利指，李寧上季銷售符預期，且業務質量改善，線上銷售強勁，但線下仍疲弱，折扣改善及渠道庫存趨平。

該行表示，受惠電商及銷售，經營利潤率復甦，予「增持」評級，目標價30元。

大摩稱，李寧同店銷售錄中單位數下降，投資者仍對整體同店銷售感憂慮，然而，該行認為，整體同店銷售倒退，部分是由於打擊「串貨」導致去年比較基數較高。

個股分析—里昂/大摩

同程獲升目標價至24元

摩根士丹利發表報告指，同程旅行(0780)於清明假期期間，內地酒店夜宿按年增65%。除了高於農曆新年期間的增幅30%，亦高於該行對其第1季預期15%至20%增長。

該行將同程2024年及2025財年收入預測上調1%，以反映預期公司在五一黃金假期將有好表現。

大摩預計，首季度，同程在線旅行社(OTA)收入同比增25%，主要受惠酒店業務收入增15%；交通業務收入增25%；其他業

務收入增45%。

業務多元化

該行認為，同程業務愈來愈多元化，包括開拓至酒店管理、出境遊、原生應用程式及跟團旅遊等，均有望推動公司2024財年收入增長約50%。

大摩指，消費模式由購物轉向旅遊或體驗，料今年內地旅遊需求保持強勁，並帶動同程繼續取得市佔率，將其目標價由21元升至24元，評級「增持」。

個股分析—大摩

B站首季料蝕4.7億人幣

高盛發表報告指，哩哩哩(B站，9626)3月份廣告收入增長強勁，過去兩周股價短暫跑贏，由於市場對其第2季推出新遊戲憧憬升溫，料第3季有望實現收支平衡。

該行認為，B站可受惠持續多個季度的廣告基礎設施改善因素，包括更新廣告欄位、動態廣告負載及每1,000次展示可獲得廣告收入(eCPM)增長，疊加新遊戲版本帶來的遊戲收入復甦，故重新審視其2024年第1季及全年業績表現。

高盛預期，B站上季及全年營業收入分別增11%及13%；廣告營業收入分別增26%及24%；預計淨虧損分別為4.7億及5億元人民幣。另料利潤率在下半年明顯改善。

升價至107元

鑑於公司結構組合轉向更高利潤率的廣告，該行將B站毛利率預測提升0.1個百分點。目標價由105元上調至107元，維持「中性」評級。

個股分析—高盛