

白居二轉戰自由市場



居二市場
近日成交活躍，地產代理表示，陸續有「白居二」買家，經視察物業後，有感自由市場的部分居屋樓價處於低水，決定放棄居二市場，轉戰自由市場價吸納筍盤。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門居屋美樂花園9座低層E室，實用面積589平方呎，兩房兩廳，日前獲區內「白居二」買家垂青。經議價後，原業主願意增加議幅，買家遂決定以425萬元(自由市場價)購入上址作自住之用，實用呎價7,216元。

世紀21奇豐物業海栢分行助理區域營業董事鄭達昌表示，該行新近促成馬鞍山錦豐苑錦蕙閣(C座)中層03室交易，實用面積601平方呎，三房兩廳，坐向南望園景。單位原叫價650萬元，近日獲「白居二」買家以610萬元(自由市場價)承接，實用呎價10,150元。原業主持貨10年至今沽售，賬面獲利150萬元。

世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，該行新近錄得大圍居屋雲疊花園2座高層C室交易，實用面積593平方呎，三房兩廳，獲買家洽購，原叫價850萬元，成交價628萬元(自由市場價)。



■柴灣居屋康翠臺兩房戶以自由市場價不到500萬元成交。

資料圖片

場價)，實用呎價10,590元。原業主持貨14年至今沽售，賬面獲利353萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近錄得沙田愉翠苑愉歡閣(A座)中層04室交易，實用面積650平方呎，三房連套房兩廳，單位原叫價830萬元，最終減價88萬元至742萬元(自由市場價)成交，實用呎價11,415元。原業主持貨13年至今沽售，賬面大幅獲利逾372萬元。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園9座中層D室交易，單位實用面積592平方呎，三房兩廳，成功以830萬元(自由市場價)易手，實用呎價14,020元。原業主

持貨11年，現將單位於自由市場沽售，預料獲利甚豐。

白居二租轉買康翠臺

中原地產杏花邨第二分行資深分區營業經理鄭俊輝表示，不少用家相信樓市見底，紛紛趕於反彈前入市，分行新近促成柴灣康翠臺2座低層B室交易，單位實用面積508平方呎，兩房兩廳，放盤時叫價480萬元，最新以自由市場價468萬元成交，折合實用呎價9,213元。新買家為「白居二」上車客，原於區內租住物業，見上址間隔實用，不用500萬元便可入場，遂決定入市。原業主持貨29年，是次沽出賬面獲利289萬元。

七三造地難收支平衡



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

日前房屋局局長何永賢表示，政府在平衡公營房屋和私樓供應量時十分小心，確保不影響私人市場。最近有人批評公營房屋供應量過剩的問題，的確需要思考私營及公營房屋新供應目標比例定為七三比是否仍合適？之前的決定必有其當時的處境及正確性，但到了今天的現狀有沒有修改的需要呢？從成本角度來說，七三比可能是等於用三成的私樓賣地得益去支持七成的公營房屋，那麼是否隱含了變相的高地價因素。

第二個可能性就是，如果三成的地價賣得並不高，於是公營資助房屋要用更低廉的建築成本去興建。筆者認為要達到房屋政策的目標，以單純的土地規劃並不足以解決現時問題！因為政府要做供應管理之餘，還要做需求管理及成本管理。

一二手同時增加供應

筆者認為正確的做法應該考慮周全：首先，私樓的供應不可太少，不一定要用新供應去滿足需求，最近放寬樓市辣招就等同放寬了二手的住宅供應，向市場提供了更多供應。如果二手的供應是足夠的話，公私營房屋都可以用二手市場去滿足大部分需要！

其次，筆者同意打擊公屋富戶，從而令到公屋有更大的使用率，而申請居屋的真正需要人士更容易上車，再加上活化換樓市場，改善放盤和上車盤的二手成交！一、二手同時增加供應的好處就是市場較平衡發展，這才是房屋政策的重要配合。

萬洲美國業務改善

摩根士丹利發表報告指，萬洲國際(0288)第1季美國上游業務虧損大幅收窄，而中國內地肉製品利潤增長，內地屠宰回報則因高基數而下降。報告引述萬洲管理層稱，集團美國生豬生產利潤周期持續正常化、肉製品回報良好，以及對內地銷量復甦充滿信心。

大摩予目標價6.5元

該行表示，公司上季生物公允價值調整前股東應佔利潤3.01億美元，按年升73%，業績符合全年預測，而內地業務雙匯上季純利12.7億元人民幣，同比跌15%，財務和非經營虧損低過市場預期。由於生豬生產業務改善，美國豬肉業務上季分部利潤達1.91億美元。

大摩予萬洲目標價6.5元，予「增持」評級。

另外，美銀證券預期，萬洲美國上游業務在第2及第3季度將扭虧為盈。至於內地業務維持穩定，主要由



■萬洲對內地銷量復甦有信心。

於創紀錄的肉製品獲利能力、上游虧損收窄，加上寬鬆基數的支撐因素。

該行表示，基於萬洲收益率達6%、美國上游業務出現改善，以及美國業務重組或分拆，維持萬洲目標價6元，重申「買入」評級。

美銀預期，萬洲內地業務於2024年盈利表現，將實現單位數增長。至於今年餘下時間，集團豬肉業務基礎將更為寬鬆，包裝肉類獲利能力表現強勁。

至於萬洲美國業務方面。該行預期，美國生豬生產於第2季及第3季實現盈利，包裝肉類將於價格規律及多樣化產品供應方面保持彈性。

個股分析—大摩/美銀

中電信傳統業務具韌性

花旗發表報告指，中電信(0728)首季業績略勝預期，服務收入、總收入按年分別升5%及3.8%，至1,240億元及1,350億元(人民幣，下同)，優於國家工信部數據顯示行業4.5%升幅，反映集團雲業務、產業數字化(首季收入按年升11%)，以及傳統業務表現相對具有韌性。

報告稱，中電信上季純利同比升8%至86億元，符合集團目標。期內，息、稅、折舊及攤銷前利潤(EBITDA)升4%至350億元，

EBITDA利潤率收窄0.4個百分點至28.2%。

料可實現全年指引目標

該行料，中電信服務收入持續改善，有望跑贏同業。維持其目標價4.7港元，評級「買入」，並為行業首選。

另外，摩根大通預期，中電信今年有望實現「收入增長良好，淨利潤率提高」的全年指引目標。予目標價4.8港元，評級「增持」。

個股分析—花旗/摩通

天齊受鋰市場波動影響

天齊鋰業(9696)發盈警，料首季虧損介乎36億至43億元(人民幣，下同)，而去年同期則賺48.8億元，主要受鋰產品市場波動影響。

摩根士丹利發表報告指，天齊上季鋰產品銷售價格下跌，加上聯營公司智利鋰礦企業SQM就智利聖地亞哥裁決，重新審視所有稅務爭議金額，料導致上季淨利潤減少11億美元。

或需進一步減值

以投資權益計，大摩估算，天齊就SQM

事宜錄得17.7億元投資虧損。

大摩表示，過往落後的定價機制，對集團鋰產品毛利率有滯後影響，或造成進一步減值虧損，惟仍予天齊「增持」評級，目標價52元。

另外，大和估計，天齊鋰業在SQM錄投資虧損17.5億元，惟相關會計損失涉及2017年至2018年稅務安排，相信SQM在特別股東大會中，將會進一步披露詳情，重申其「跑輸大市」評級。

個股分析—大摩/大和