

入場價低吸引 一房戶受捧



地產透視
撒辣至今逾兩個月，二手樓價亦反彈不少。地產代理表示，現時買家轉吼一房或開放式單位，貪其入場價較低，部分業主更願意蝕讓求售。

中 原地產將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，日出康城 9A 期 MARINI 上月暫錄 4 宗成交，平均實用呎價 15,298 元。該行最新促成一宗日出康城 MARINI 交易，單位為 3B 座高層 F 室，實用面積 380 平方呎，一房間隔，最初開價 600 萬元，議價後以 580 萬元易手，折合實用呎價 15,263 元。原業主持貨逾 4 年半，現沽貨賬面蝕讓 43.2 萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成的一宗屯馬線南昌站匯豐 3 期 5B 座中層 C 室交易，實用面積 362 平方呎，一房間隔。單位以 850 萬元放售，近日經雙方議價後減價 55 萬元，以 795 萬元易手，實用呎價 21,963 元。新買家為首置客，睇樓 1 次後火速拍板承接。原業主持貨 6 年，是次轉售賬面虧損 117.7 萬元。

美聯物業西九龍維港匯分行首席區域營業董事張曉盈表示，該行剛促成匯豐 6 座中層 D 室 1 房單位交易，區內客以 865 萬元承接單位，折合實用呎價



■ 屯門豐連(中)開放式單位業主減價幅度吸引，迅即獲承接。

22,010 元。原業主持貨 3 年，是次轉手賬面虧蝕 227.5 萬元。

中原地產屯門瓏門二期第一分行分區營業經理葉津榮表示，分行日前促成屯門御海灣 2 座高層 L 室交易，實用面積 304 平方呎，一房間隔，業主開價 650 萬元放盤，近日調低至 490 萬元，最後以 432.8 萬元沽出，實用呎價 14,237 元，累減 217.2 萬元或 33%。買家為年輕上車客。

納米樓總價一般較低，較容易上車。葉津榮表示，屯門豐連 2 座高層 H 室，實用面積 253 平方呎，屬開放式間隔，原業主叫價 345 萬元，議價數日

後，最終減 27 萬元，獲買家以 318 萬元承接，實用呎價 12,554 元。新買家為外區上車客，睇樓後立即出價洽購。

星凱·堤岸一房戶租出

世紀 21 奇豐物業第一城 2 分行區域經理吳元利表示，該行新近促成火炭星凱·堤岸 1 座高層 F 室租賃交易，單位實用面積 331 平方呎，一房間隔，坐向東南望市景。單位叫租 18,500 元，放盤 1 個月，獲租客以月租 17,500 元承租，實用呎租 52.9 元。業主於今年 1 月以 745.8 萬元購入單位，現可享租金回報率 2.8 厘。

延長居二擔保利草根



樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

今年 3 月 1 日起政府將居二擔保期延長，根據房委會資料，3 月份錄得 402 宗居屋第二市場成交，按月大增 209 宗，而部分樓齡逾 20 年屋苑的成交由寂靜轉趨活躍，反映社會向上流動的效果得到提升！事實上，因為較新的居屋可借九成按揭，購買力自然集中在新居屋上。於是，較新的居屋呎價接近 10,000 元，舊的居屋呎價則是 7,000 元左右，這是不公平的分配，而同樣的舊樓在私樓市場都可借到九成按揭！

筆者經營的祥益地產所在的屯門及天水圍，很多居屋已超過政府提供的擔保期，按揭成數就由最高一按九成(白表)及九成半(綠表)，大跌至擔保年期外的最高一按六成，相關物業因為造不到高成數按揭，而成交稀少。例如屯門區兆麟苑在 2023 年 9 月至 2024 年 2 月期間，居二市場平均每月僅 3 宗成交，今年 3 月 1 日起政府將居二擔保期延長後，兆麟苑居二市場錄 8 宗成交，增長 1.67 倍，同區富健花園居二市場的成交更錄得 3 倍增長。

候補機制不夠靈活

有立法會議員建議「白居二」的配額由目前 4,500 個增加至最少 20,000 個，並相應調高一人申請者的配額，以善用目前市場上所釋放出的二手供應，推動更多有力置業者投入市場，從而盤活換樓及整體樓市的氣氛。上述建議筆者是同意的，但更加要留意的是候補機制，現時的機制不夠靈活，令到沒有用到配額或是放棄居屋第二市場配額的名額不可以特殊被候補出來。

比亞迪優化產品組合

摩根大通發表報告指，內地電動車市場充滿挑戰，但比亞迪股份(1211)持續優化產品組合，包括出口業務和高端品牌，緩解市場激烈競爭的影響，尤其是中低端市場競爭。由於內地推出刺激經濟政策，故將其列為汽車行業首選。

該行認為，比亞迪透過更好的產品組合、海外市場擴張，以及插電式混合動力汽車領域處於領先地位等因素，將可於 2024 全年維持其盈利能力。

摩通予比亞迪目標價 255 元，評級「增持」。

續擴展海外市場

另外，高盛指，比亞迪首季毛利率按年提升 4 個百分點至 21.9%，毛利率改善，推動盈利按年增長。

高盛預期，該公司在海內外市場均擁有良好定位，加上持續擴展海外市場，預計海外業務可成為集團第 2 大增長動力，並於 2023 至 2030 年間



■ 比亞迪為摩通行業首選。

貢獻約 34% 的汽車銷量，予其「買入」評級，目標價 290 元。

麥格理則指出，因應同業對比亞迪估值調整，將其目標價由 280 元降至 276 元，相等於預測 2025 年市盈率 19 倍，評級「跑贏大市」。

該行同時下調對比亞迪 2024 年及 2025 年盈利預測 4% 及 12%，以反映研發開支上升，部分抵消毛利率上升的利好因素。集團季度研發開支按年升 70% 至 106 億元人民幣，相當於銷售金額 8.5%，為近年最高水平。

麥格理亦調低比亞迪今年銷售預測 1% 至 371 萬輛，但仍按年升 23%。 個股分析—摩通/高盛/麥格理

滙控獲大摩微升目標價

滙控(0005)首季稅前利潤按年跌 1.83% 至 126.5 億美元，連同因出售加拿大業務派發特別股息 0.21 美元，共派息 0.31 美元，增 2.1 倍，符預期。

滙控同時公布在 5 月展開 30 億美元股份回購，高於市場預期的 20 億美元至 25 億美元。

期內，淨利息收益 86.53 億美元，按年跌 3.42%，但勝市場預期，淨利息收益率 1.63%，同比下跌 0.06 個百分點，不過，按季仍升 0.11 個百分點，為去年第 2 季以來首次按

季上升。

息收有上行空間

摩根士丹利發表報告表示，滙控第 1 季撥備前經營利潤高於市場預期 7%，主要受惠淨利息收入及手續費收入帶動。由於淨利息收入仍有上行空間，調高其 2024 年及 2025 年每股盈利預測 4% 至 5%。

大摩將滙控目標價由 79.2 元微升至 79.9 元，維持「增持」評級。 個股分析—大摩

青啤盈利增長穩固

青島啤酒(0168)第 1 季營業收入 101.5 億元(人民幣，下同)，按年跌 5.2%。歸屬股東淨利潤 15.97 億元，增 10.1%。

料售價短期承壓

美銀證券相信，青啤上季業績受惠較低原材料成本及銷售開支季度性波動。雖然期內銷量增長落後同業，但 4 月已見改善，惟料銷售均價短期承壓。

該行維持予青啤「買入」評級，目標價 75

港元。

另外，高盛認為，青啤首季盈利勝預期。高端啤酒銷量按年跌 2.4%，主要受高基數及天氣影響，整體銷量則跌 7.6%。

該行指，青啤盈利穩定增長，毛利率擴大，銷售及推廣開支受控，對其持「買入」評級，目標價 73.7 港元。

里昂稱，雖然青啤季度銷量下降，但中端至高端啤酒銷量改善，產品組合輕微升級，予其「買入」評級。 個股分析—美銀/高盛/里昂