

# 天水圍居屋 好賣過私樓



「白居二」入市帶動下，天水圍區居屋交投跑贏私樓，上月全區錄得超過 70 宗居屋成交，反觀私樓成交只有約 26 宗。地產代理表示，由於業主多願意減價，故大部分買家即時入市。

中原地产天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天愛苑 B 座低層 11 室，實用面積 606 平方呎，屬和諧式居屋，兩房間隔，向東，自由市場叫價 468 萬元，放盤不足一個月，減價 40 萬元，獲買家以 428 萬元承接，實用呎價 7,063 元。原業主持貨 10 年，賬面賺 145 萬元。

伍耀祖續稱，天頌苑新錄 E 座低層 4 室成交，屬康和式三房套房間隔，實用面積 650 平方呎，於居二市場以 410 萬元易手，折合實用呎價 6,308 元。原業主於 2017 年 12 月以 389 萬元居二市場價買入單位，單位 6 年半升幅約 5.4%。

伍耀祖又稱，受新一批「白居二」出籠帶動，該行另剛促成天水圍天富苑 A 座高層 8 室交易，單位實用面積 650 平方呎，三房套間隔，叫價 445 萬元，



■天水圍天頌苑三房戶放盤 3 日，便獲區內客斥 88 萬元買入。資料圖片

以居二市場價 416 萬元易手，實用呎價 6,400 元。原業主於 2001 年 3 月以 91.03 萬元買入單位，單位 23 年間大幅升值 3.6 倍。

中原地产天水圍嘉湖第二分行經理林金葆表示，分行新近促成天盛苑 Q 座中層 4 室交易，實用面積 506 平方呎，屬康和式兩房間隔，居二市場放盤價 378 萬元，議價後以 340 萬元易手，減價 38 萬元或一成，折合實用呎價 6,719 元。買家一直與家人居於天水圍，抽中今期「白居二」資格，即把握時機置業，享受獨居生活，又能與同區家人有照應。原業主現轉手賬面獲利 272 萬元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前天水圍居屋天頌苑錄得 P 座高層 8 室交易，實用面積 640 平方呎，三

房間隔，放盤僅 3 日速獲區內客買入。該買家為「白居二」中籤者，鍾情單位內籠寬敞，可靈活擺放傢具，加上原業主願意調整價格，減價 14 萬元，買家遂決定以 386 萬元（居二市場價）購入上址，實用呎價 6,031 元。

## 天富苑三房戶市價沽

林家倫續稱，新近另促成天水圍居屋天富苑 A 座中層 4 室交易，單位實用面積 650 平方呎，三房間隔，買家為「白居二」中籤者，鍾情單位內籠企理寬敞及附三房，每位家庭成員均可擁私人空間，加上原業主願意調整價格，放盤不足一周，累積減價 20 萬元，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以 430 萬元（居二市場價）「即睇即買」上址，實用呎價 6,615 元，屬市價成交。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 今年五月篤定不會窮

大家經常話，五窮六絕七翻身，其實冇乜科學根據，但又很奇怪，過往五月，六月消費意慾又唔係幾好，本來五月都唔應該太差，因內地有五一勞動節長假，而香港只得一日假期，北上消費的人一定唔夠內地嚟香港的人咁多，但過去幾年受疫情影響，五一假期都有人嚟，想唔窮都唔得。

今年五一假期又唔同，有大量內地旅客，令到有部分港人可能冇得放假，因為要加班接待內地旅客，大家唔好以為只得做零售或者保險行業的人冇得放假，今年在銀行工作的人，亦有不少要取消休假，因為有很多內地人乘五一假期之便嚟香港開戶口，以後可以每次帶二萬人民幣來港，用剩咗可以存入戶口，集腋成裘之後，可以買股票，去外國旅行，甚至買樓都得，估計在五一假期有 80 萬內地旅客，至少有一半會開戶口。

在五一假期之前，恒指連升 1,500 點，已經唔知幾耐未試過，跌 1,500 點就經常發生，理由很簡單，香港人知道有咁多內地人來港開戶口，當中或多或少都會有人買股票，恒指早已跌無可跌，一定會藉此反彈，香港人唔會咁執輸，點會唔買股票。

## 港樓從不爛尾是賣點

另外，在五一假期亦有不少新樓盤推出，包括新樓貨尾單位，內地人想買樓的話，一定唔會失望，有內地老友同我講，他們唔擔心買香港新樓，因為從不爛尾，原來唔爛尾都是一個賣點，地產商祈唔好破壞自己商譽。家陣正所謂股市又升，新樓又超額認購，我夠膽講，今年五月不會窮。

## 內房市場醞釀軟着陸

花旗發表報告指，中國房地產市場醞釀軟着陸，行業前景正在改善，但仍需最少兩年消化庫存。基於對房地產政策寬鬆預期、房地產業回穩及資金流，對整體行業看法正面。

該行指，內房股仍有待風險回報調整。雖然內地新屋銷售跌幅收窄，惟尚未回復增長。內房股能否持續反彈，相信要有支持性政策、銷售增長、房價穩定、企業利潤率改善、盈利增長及穩定股息支撐。至於房企物業銷售入賬利潤率，料在明年起才見改善。

### 潤地為花旗首選

花旗表示，內房股股價調整都可提供機會，在吸引估值下買入受擠壓，並具質素的股份，該行首選華潤置地（1109）、貝殼（2423）、綠城管理（9979）及中海外（0688）。

另外，野村指，中央早前再次強調，地方政府、房地產企業、金融機構要負起各方責任，以及要求統籌研究消化存量房產和優化增量住房政策



■花旗對內房股看法中性。新華社

措施等，對內地房地產市場屬正面信號。

該行稱，成都、天津及北京先後放寬房地產政策，深圳及武漢亦進一步放鬆住房限購，然而，除了成都完全取消限購後，其餘各地的措施力度相對謹慎，投資者憧憬未來有更多城市，包括上海等一線城市出台更多支持政策，但關注措施力度及推出時間。

野村指，4 月內房銷售疲軟，現階段維持均衡行業看法不變，重申首選為貝殼，建議投資者選擇潤地及龍湖（0960）等，均予「買入」評級。

行業分析—花旗/野村

## 江銅受惠銅價上升

摩根士丹利發表報告指，按基本假設，來自再生能源市場和電網需求，以及全球通脹預期有利銅價，料 2024 年銅價升至每磅 4.38 美元。

### 獲大摩升每股盈測

該行表示，基於對 2024 年銅價預測，故將江西銅業（0358）2024 年至 2026 年每股盈利預測調高 13%、1% 及 1%。

大摩同時上調江銅目標價，由 18.3 元升至 18.7 元，評級「增持」，以反映公司受銅

價上升支撐。

不過，以悲觀假設，內地銅需求差於預期，銅價處於 3.59 美元，將對該公司股價預測從 10.3 元下調至 9.2 元。

另外，瑞銀指，今年首季中國銅價（不含增值稅），按季增 1.7% 至每噸 61,347 元人民幣，以江銅全年指導產量 20 萬噸計算，若每季產量平均分攤，料銅價可推動毛利按季升 5,200 萬元人民幣。維持其「中性」評級，目標價 13.6 元。

個股分析—大摩/瑞銀

## 百威被忽略潛在併購機會

瑞銀發表報告表示，百威亞太（1876）有足夠現金，在有利的市場環境下，增加公司進行併購可能性，而東盟地區提供合適對象，基於可觀啤酒消費、已整合行業及具吸引力的盈利能力。

該行認為，百威今年 2 月底公布 2023 年業績以來，股價已累跌兩成，基本反映受被剔除於 MSCI 指數影響，內地經濟放緩及韓國市場競爭。

報告指，該公司股價跌至預測企業價值比率 7 倍，對比同業及歷史平均有 41% 及

54% 折讓，目前股價未有反映內地市場平均售價上調，亦忽略公司潛在併購機會。

### 遭瑞銀降目標價

瑞銀將百威目標價由 15.29 元降至 14.92 元，預測今年企業價值比率 10 倍，以反映預測 2024 年至 2026 年 EBITDA 年複合增長率 7%。

百威去年收入按年升 11.1% 至 68.56 億美元，純利跌 6.7% 至 8.52 億元。

個股分析—瑞銀