樓市成交增 反價搶租再現

地產透視

樓市買賣和租賃市場好轉，市場又陸續出現反價及搶租現象。地產代理表示，港鐵沿線老牌屋苑近日接連錄得業主輕微反價成交個案，亦有市區入伙屋苑租客搶租。

■東涌東環一房戶業主反價15萬元至625萬元，仍獲買家即時承接。 資料圖片

美聯物業大埔天賦海灣分行助理區域經理楊浩然表示，該行錄得大埔新峰花園反價交易，單位為大埔新峰花園3期21座中層C室，實用面積532平方呎，兩房間隔。單位早前以590萬元放售，獲區內客洽購，最終業主僅反價5萬元，以595萬元沽出，實用呎價11,842元。業主持貨10年，賬面獲利135萬元。

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，新近促成沙田好運中心桂林閣（D2座）低層B室交易，單位實用面積390平方呎，三房間隔，開價588萬元，撤辣前減至498萬元，撤辣後一度反價至530萬元，日前議價後以499.8萬元易手，實用呎價12,815元。買家為上車客，見單位價錢合理，即把握機會入市。業主持貨27年，轉手賬面獲利279.8萬元。

中原地產高級資深分區營業經理曾顯業表示，市況暢旺下，部分業主收窄議價空間，當中東環2B座高層10室，實用面積380平方呎，一房間隔，上月叫價610萬元，業主見成交急增，隨後反價至625萬元，最終零議價沽出，實用呎價16,447元。新買家為區內上車客，眼見樓市氣氛熾熱，怕遲買會貴，所以零議價亦照承接。業主持貨3年沽出，賬面獲利67萬。

美聯物業將軍澳康城首都分行（2）高級分區營業經理梁傑表示，該行剛促成一宗日出康城MARINI 2B座低層E室交易，單位實用面積376平方呎，業主最初叫價620萬元，放盤約2個月，近日減價至568萬元，獲3組客同日睇樓。單位外望海景，屬區內罕有放盤，故其中一組客人為表誠意，願意「零議價」承接單位，其他客人為心頭好亦出價競爭，最後區內買家搶高2萬元至570萬元成交，折合實用呎價15,160元。業主持貨約5年，是次轉手賬面虧蝕112.9萬元。

佳悅入伙租客搶租

中原地產西九龍南昌分行高級分行經理李子清表示，入伙屋苑向來備受租客追捧，深水埗佳悅近日陸續入伙，因樓齡全新，租盤承接理想，入伙至今暫錄得9宗租賃成交，平均實用呎租53元。

李子清續指，分行最新促成一宗深水埗佳悅中層A室租賃交易，單位實用面積199平方呎，開放式間隔，最新以11,800元租出，折合實用呎租高達59元，創屋苑新高。該址業主是次租出單位可享3.5厘租金回報。

樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

香港財富大回歸

新盤項目The YOHO Hub II銷售滿堂紅，銷售成功反映市場購買力充沛！二手成交雖有減少，但只是購買力暫時被一手樓吸引而已。事實上，香港的大局是日益向好的。中央宣布本月27日起再開放多8個城市赴港澳個人遊，相信該政策是對香港經濟的強心針，而港股亦在近期出現大升，恒指由4月19日的16,224點至筆者執筆時曾升到19,000多點，港股市值增長了約5萬億元。這是一個很龐大的數字，比起過去兩年全港增加的定期存款還要多。股市財富並沒有因為之前的下跌而蒸發，反而隨着股價的反彈而回歸！

而香港正處於最多資金的時代，銀行體系供應M3總共有逾17萬億元，定期存款息口偏高，對存戶有利，加上通脹近年亦是偏低，往往都是2%左右，令到普羅大眾都獲益。而香港的租金亦因為多人來港工作和定居而有支持，在過去的13個月裏上升了11個月。現在港股市場正正是因為價格平、性價比高，反而有優勢。

靜待更好時機

執筆當日，本來已表態不會減息的美國，卻面對歐洲盟友的減息操作，於是美國減息的機會增加了，以上的情況反映到不是所有事都是美國決定的，如果年尾真的減息，無疑對香港來說是錦上添花，令到市場復甦得更好更快。筆者認為，今次香港在新冠疫情之後的復甦，已經比2003年那一次沙士復原得快很多，大家靜待更好的時機，享受面對正在改善的市場環境。

京東獲大行升目標價

野村發表報告指，京東集團（9618）第1季零售數字及綜合業績均勝預期，旗下京東零售表現強勁，受惠自營平台產品營業收入增長6.6%；不過，利潤率下跌0.5個百分點至4.1%，仍高於市場預期的3.7%。

此外，京東零售超市及第3方銷售平台收入增長勢頭強勁。去年進行重組後，豐富產品供應，提升顧客購物體驗，推動超市業務上季收入按年錄得雙位數增長。

野村將京東集團目標價上調28.9%，由128元升至165元，維持「買入」評級。

業務進入新階段

另外，麥格理認為，京東集團經過1年重組，業務已進入新階段，旗下電子產品、家電及百貨等核心類別出現復甦信號，首季零售收入按年增幅改善至6.8%，鞏固內地零售市場的強勢地位。

報告指，集團以供應鏈為中心的策略勝同業，令其增長前景更樂觀，相信盈利可維持穩定。

■京東獲麥格理升價逾五成。

該行預期，京東集團經調整經營利潤率將穩定於3.3%，意味2024年度盈利按年增10%。 故將其2024年及2025年淨利潤預測分別上調1%。

麥格理將其目標價大幅上調54.4%，由103元升至159元，評級亦上調至「跑贏大市」。

瑞銀亦將京東2024年至2026年經調整淨利潤預測上調3%至4%，經調整每股盈利預測上調6%至8%，目標價亦由144元升至156元，維持「買入」評級。

個股分析－野村/麥格理/瑞銀

攜程跨境遊處有利位置

滙豐證券發表報告指，考慮在跨境旅遊業務處有利位置，上調攜程（9961）目標價，由468元升至546元，維持「買入」評級。

該行同時上調其2024年至2026年收入預測1%至3%，非美國公認會計準則淨利潤預測也上調10%。

滙豐指，受增值服務收入下降及外遊機構價格復常影響，內地機票收入下跌。相信可由強勁的出境遊及國際平台動力抵消。

另外，摩根大通指，攜程股價年初至今累升約六成，跑贏同業，受惠出行需求復甦，中長期盈利前景改善。

獲摩通升價至550元

該行對其6至12個月股價前景維持正面，出境遊市佔率提升，推動未來數季盈利增長，加上國際線上旅遊平台業務強勁增長，支持長期盈利表現。

摩通將其目標價由424元升至550元，今明兩年經調整每股盈利預測亦升16%及8%，維持「增持」評級。 **個股分析－滙豐/摩通**

領展被瑞銀降級削價

瑞銀發表報告指，預測本港零售開支在2022年見頂後，2023年至2027年下跌12%，回到2016至2019年平均水平。由於領展（0823）零售商場集中於民居，67%租戶與食物相關，41%租務空間接近深圳邊境，令集團面對港人北上消費趨勢風險。

報告預期，領展實際融資成本將由目前的3.7%，升至2025年及2026年的4%及4.3%，主要反映集團35%低成本貸款在兩年內到期。

此外，本港勞工成本高昂及網購壓力，料領展商場2025年及2026年續租租金分別降2%及13%，出租率由目前98%，降至2026年的94%。

目標價大降逾四成

瑞銀下調領展目標價41.6%，由53.9元降至31.5元，評級由「買入」一舉降至「沽售」。另下調其2025年至2027年每基金單位分派預測14%至31%。 **個股分析－瑞銀**