

# 股樓升添動力 豪宅交投靚



近期樓市及股市氣氛造好，增添買家入市動力。地產代理表示，豪宅或洋房業主眼見樓市氣氛轉熱，大多願意主動減價，吸引買家升級住豪宅或洋房個案飆升。

代理表示，豪宅或洋房業主眼見樓市氣氛轉熱，大多願意主動減價，吸引買家升級住豪宅或洋房個案飆升。

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，該行剛促成元朗錦田四季雅苑新近錄得本月首宗交易，成交單位為雙號洋房，實用面積1,117平方呎，原則四房套房間隔，連私家花園及雙車位，向屋苑戶外游泳池，叫價1,100萬元，減價100萬元，以1,000萬元沽出，實用呎價8,953元。買家為換樓客，鍾情四季雅苑屬大型洋房屋苑，單位空間寬敞，而且1,000萬元左右可進場，樓價吸引，見上址業主肯減價，考慮不久便決定承接。原業主轉手賬面獲利470萬元。

美聯物業九龍豪宅又一村分行首席助理聯席董事蕭偉祥表示，區內入市氣氛正面，業主願意加大減價幅度以促成交易。該行剛促成又一居14座高層C室交易，三房套房間隔，單位實用面積584平方呎。業主以1,020萬元放盤，近日吸引區內買家洽詢，買家心儀屋苑



元朗四季雅苑雙號洋房獲買家斥千萬元承接。資料圖片

地段優越，單位間隔實用，故承接單位自住。議價後單位減價120萬元，以900萬元易手，實用呎價15,411元。業主持貨約4年，是次轉手賬蝕218萬元。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔承峰剛錄本月首宗成交，單位為1座中層A室，單位實用面積1,552平方呎，四房連雙套房及工人套房間隔，望內園景，開價約1,500萬元，日前議價後以1,338萬元沽出，實用呎價8,621元。新買家為區外客，見屋苑環境舒適，單位價錢合理，即決定購入單位自住。原業主持貨約8年，是次沽出單位賬面輕微獲利13萬元離場。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，最新促成馬

鞍山豪宅凱弦居8座高層B室交易，單位實用面積1,031平方呎，三房連套房間隔，日前議價後連車位以1,150萬元易手，實用呎價11,154元。新買家見單位間隔合用，屋苑配套完善，即入市單位自用。原業主持貨26年，是次轉手賬面獲利329萬元。

## 陽明山莊大宅8.8萬租出

豪宅租賃近期亦同步上升。美聯物業山頂南區豪宅助理區域經理楊家俊表示，該行剛促成陽明山莊環翠軒9座中層單位租賃交易，單位實用面積2,049平方呎，三房連雙套房及工人房間隔，屬屋苑內的大單位租盤，故獲租客垂青，並以月租8.8萬元成交，折合實用呎價為42.9元，並連車位。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 優先選購容易做炮灰

我見到有名品牌邀請信界老婆，可以在名牌貨品公開發售之前優先選購，我老婆順手將邀請信掉咗佢，我唔係幾明，優先選購一定有着數，唔買都去睇吓。老婆話試過幾次同一大班大媽去睇吓，結果大家都買了不少，優先選購之後就公開發售，名牌公司很多時都會在公開發售時打折，令到優先選購的買家還未有機會使用，就已經唔見一大筆錢，現在大家對優先選購提唔起興趣，所以掉了那封邀請信。

近日有不少新樓盤買家撻訂，他們大多數是首次置業者，在政府辣招之下，他們變成優先選購者，以為在沒有競爭對手之下，自己是大贏家，其實，沒有競爭對手即是沒有購買力，樓價又點會升，政府害死他們，好彩政府及時撒辣，否則那些首次置業者輸得仲多，不過，現在都輸唔少，有不少當時買入的單位已經變成負資產，真係喊都無謂。

我問過那些當時買樓的人，點解明知道辣招鎖死購買力，結果樓價必然下跌，咁嘅情況都買樓，似乎相當不智，最好做法就是學大媽將那些優先選購邀請信掉咗佢，政府唔撒辣就唔會買樓，他們話做唔到，因為當時見到有不少人願意付15至30%特別印花稅買樓，自己冇如此特權，唔買就笨。

## 名牌優先選購收附加費

答案令我想起名牌公司可以效法政府，就算冇邀請信都可以優先選購，不過要畀30%附加費，如果有人願意付附加費買名牌，我唔信那班揸住邀請信的大媽唔買，更加唔會掉咗封邀請信。

## 聯想市盈率或重估

摩根大通發表報告指，聯想集團(0992)截至3月底止第4財季盈利超出預期約40%。報告引述聯想管理層對人工智能電腦(AI PC)及AI伺服器前景保持樂觀，料下半年推出更多型號。

該行表示，聯想今年以來股價跑輸恒指8%，較同業估值亦有所折讓，隨着IT開支提高，以及市場更為關注AI PC發展，料集團未來6個月市盈率有機會獲得重估。

摩通將聯想2025年及2026財年盈利預測上調3%及8%，以反映PC及伺服器發展前景佳。目標價由10元上調至13元，評級「增持」。

### AI PC有助提高收入

另外，中金指，聯想上季業績勝預期，三大核心業務均錄增長、高端產品銷售佔比上升、產品競爭力增強及高效營運。預期聯想未來將推出更多差異化AI PC，從而提高收入及利潤表現。

中金維持聯想2025財年錄得



聯想AI PC將於下半年起交付。

法新社

12.43億美元的盈利預測，至於2026財年盈利預測為18.7億美元。同時將其目標價上調30%至12.6元，維持「跑贏行業」評級。

美銀證券預期，聯想AI PC將於下半年起交付，滲透率有望逐漸上升，或進一步強化平均每部機售價及毛利率，亦有助應對部件成本上漲。

該行將聯想目標價由9.1元升至11.6元，相當於預測2025財年市盈率14倍(原先為11倍)，並上調今明兩個財年盈利預測2%，評級維持「中性」。

個股分析—摩通/中金/美銀

## 聯通料繼續改善派息

高盛發表報告稱，宏觀環境充滿挑戰，中國聯通(0762)收入仍見穩定，集團業績指引今年盈利錄雙位數增長，預計2024年純利增速將快於收入增長。

### 網絡維護費用穩定

該行指，聯通2023年企業業務佔服務收入25%(750億元人民幣)，其中聯通雲貢獻510億元人民幣。由於內地持續數字化，拉動對雲端、5G工業互聯網和大數據服務需求，

企業業務持續成為主要收入增長動力。

報告表示，聯通與中國電信(0728)持續共享網絡，網絡維護費用穩定。在營運支出方面，網絡營運及維護仍是支出控制的關鍵領域，其驅動因素包括3G網絡退役，已完成2G退役，2023年3G基地台削減一半，而退役可節省網絡維護和鐵塔租賃。

高盛指出，由於聯通具有強勁現金流支持，相信可繼續改善派息。予其「買入」評級，目標價7元。

個股分析—高盛

## 阿里健康增長勢頭料持續

阿里健康(0241)3月底止全年度，收入270.266億元(人民幣，下同)，按年增1%，毛利58.95億元，增3.4%。淨利潤8.83億元，增64.6%。每股盈利6.29分。不派末期息。

### 定價能力提升

期內，毛利率21.8%，同比微升0.5個百分點，得益於深耕精細化營運和數字化升級，帶來經營效率優化及定價能力提升。

美銀證券發表報告指，阿里健康去年收入高於預期的250億元，收入則主要受惠各項業務表現穩定，其中，天貓健康平台業務收入增長4%，符預期。

該行指，阿里健康下半年度收入跌8%，主要是之前疫情導致的高基數效應。

美銀維持予阿里健康「買入」評級，目標價4.5港元，業務增長勢頭料可持續至2025年度，包括收入重拾增長，在收購邊際利潤較高業務下，盈利可持續較快增長。

個股分析—美銀