

# 上車盤大減價 用家爭相入市



**地產透視**  
 二手業主肯大幅減價，買家趁勢於市場尋寶。地產代理表示，上車盤由於樓價減幅較大，加上所處位置交通方便，吸引用家爭相入市。

**利**嘉閣地產沙田區高級區域董事郭建民表示，該行新近促成沙田第一城39座中層B室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，外望樓景。買家鍾情單位間隔實用，裝修企理，景觀開揚，加上屋苑鄰近商場及港鐵第一城站，周邊生活配套齊全，交通方便，睇樓後即與業主議價洽購。業主原以450萬元放售，最終累減至400萬元成交，折合實用呎價14,085元。原業主賬面輕微獲利10萬元。

香港置業東中九龍淘大花園分行營業經理胡國安表示，剛促成淘大花園I座極高層交易，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，屬鳳凰樓層大單邊開揚景觀。單位以510萬元放售後約2個月後獲同區客接洽，雙方經議價後以470萬元易手，實用呎價12,434元。買家為區內上車客，心儀單位屬鳳凰樓層，有雅致裝修，故睇樓數次後決定購入自住。業主是次轉手賬面虧損120萬元。

中原地產奧運站瓏璽第一分行首席



沙田第一城兩房戶減價50萬即獲買家承接。

資料圖片

分區營業經理王秉義表示，分行最新促成一宗奧運站柏景灣8座中低層E室交易，單位實用面積449平方呎，兩房間隔，單位坐向東北方，原先叫價850萬元，買賣雙方議價後，剛以835萬元易手，折合實用呎價18,597元。買家為上車客，一直有意進駐奧運站，見上址景觀開揚，間隔合用，議價後即決定入市自用。業主持貨14年，是次沽出單位賬面可獲利385萬元。

中原地產東涌資深分區營業經理陳偉業表示，分行新近促成東涌海堤灣畔5座高層A室交易，單位實用面積579平方呎，兩房間隔，叫價790萬元，減價95萬元，幅度約12%，以695萬元沽出，折合實用呎價12,003元。買家為外

區上車客，心儀單位高層開揚，享機場海景，內樞亦企理，見業主肯大幅減價，即決定買入自用。原業主持貨17年，現轉手賬面獲利440萬元。

## 尚豪庭三房戶減120萬沽

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，新近促成元朗尚豪庭1座高層E室交易，單位實用面積858平方呎，三房套房連儲物房間隔，叫價1,050萬元，議價後以930萬元沽出，共減120萬元，呎價10,839元。買家為上車客，心儀單位高層開揚，裝修企理，屋苑位置交通亦方便，見業主肯減價，即拍板承接自用。原業主持貨12年，賬面賺180.6萬元。

## 公司買樓可造按揭

樓市撤辣後，以公司名義買樓的人士有所增加，原因是公司買樓的印花稅已由高達樓價之15%（以往曾高達30%），降至現時因應樓價介乎100元至4.25%，與所有置業人士一致繳交較低之置業印花稅率。

樓市鬆綁後以公司名義買樓的個案增加，相信是基於以公司持有物業因應不同情況可帶來好處，例如是未來轉售物業有較大的彈性，可選擇售予一般買家又或以轉讓公司股權方式出售物業。此外，公司名買入物業對於一些人而言，還有可能涉及及稅務作用的安排，例如物業涉及之費用可作為公司開支而扣稅，公司出租物業在稅務處理上可透過繳交利得稅而取代物業稅，計算上或更慳稅，另外是公司名業主身份的私隱度可相對較高等。

## 多以空殼公司購置物業

有限公司屬於獨立法人，可簽訂買賣合約，而公司買樓同樣可申請造按揭。較多公司買家選擇以空殼公司購置物業，由於並非經營業務的公司，銀行需以公司股東之個人入息水平衡量還款能力，有關股東需符合現行供款佔入息比率之規定。公司股東或有不同持股比例，較多銀行接納持股比例不少於50%的公司股東作為按揭借款人及/或擔保人，例如有關公司兩位股東持股比例是50%及50%，其中一位股東已有足夠入息水平，便可由該位股東作為借款擔保人。若然股份比例分別是35%、25%、20%、20%，便需由多於一位股東作為借款擔保人，股份比例需合共達50%或以上。

息息相關

王美鳳  
 中原按揭董事總經理

## 小米可趁回調吸納

瑞銀發表報告指出，小米集團(1810)首季業務表現強勁，將其今年智能手機出貨量目標上調500萬部，達1.6億至1.65億部。惟零件價格上升，導致智能手機毛利率按季跌1.6個百分點至14.8%，料第2季仍受壓，主要由於記憶體價格上升，以及預期受「618」促銷影響。

該行引述小米管理層表示，透過調整庫存及優化產品結構，相信全年智能手機毛利率在12%至13%。而來自AIoT(人工智能及物聯網)及互聯網業務貢獻增加，可抵消智能手機毛利率下降的影響。此外，管理層重申，今年可交付10萬輛汽車的信心，如產能擴張按計劃進行，有望達至交付12萬輛汽車。

瑞銀維持予小米「買入」評級，目標價20元，並認為集團績後股價回調，提供良好的吸納機會。

### IoT成為新增長引擎

另外，滙豐研究預期，小米物



■小米被高盛上調每股盈測。

聯網(IoT)業務將成為集團新增長引擎，上季相關業務收入同比增21%，分部毛利率更創新高達19.9%，按季提升6個百分點，為一大驚喜。

滙豐重申看好小米智能手機出貨量，料今年可達1.65億部，維持「買入」評級，目標價由23.6元升至25.3元。

高盛將小米2024年至2026年收入預測上調1%至2%，每股盈測分別上調12%、4%及3%，並將目標價由22.6元微升至23元，重申「買入」評級。

個股分析—瑞銀/滙豐/高盛

## 石藥業務輕微復甦

石藥集團(1093)首季收入89.83億元(人民幣，下同)，按年升11.5%。純利16.13億元，升12.9%。

美銀證券發表報告指，石藥上季業務輕微復甦，毛利同比升17.7%至64.95億元，毛利率升3.8個百分點至72.3%。

### 獲美銀升價至6.5元

該行將石藥2024年至2026年收入預測分別上調1.9%、2.1%及1.7%。目標價亦由5.9元

(港元，下同)，升至6.5元，重申其「跑輸大市」評級，以反映集團主要藥品可能面臨價格下調壓力。

另外，中銀國際指，石藥維持收入雙位數增長和新產品，新產品銷售額至少30億元人民幣的指引。

該行表示，石藥第1季成藥增長強勁，調整產品組合提升毛利率，而推出新產品亦提高銷售費用率。上調其目標價至10.2元，維持「買入」評級。

個股分析—美銀/中銀國際

## 九置續租租金升幅或放緩

富瑞引用香港旅遊業最新數據指，3月以來，內地訪客量僅回復至疫情前六成，較去年下半年75%為低。同時，奢侈品和服裝零售額跌幅達雙位數，內地旅客人均消費下跌。即使九龍倉置業(1997)維持預期續租租金上升趨勢，但憂慮升幅放緩，銷售額分成租金可能減少。

富瑞指出，儘管九置去年寫字樓出租率維持88%，但續租租金下跌7.7%，而九龍東新競爭令中環以外寫字樓競爭加劇，估計今年租金再跌中至高單位數。

報告表示，較利好方面，九置近年積極減債，去年債務減少90億元或19%，料今年可再減債15%，全年節省3億元利息開支。

### 遭降級至持有

富瑞預計，九置今年每股股息1.32元，按年增3%，相當於股息率5.5厘，惟公司估值上調空間不大。將其評級由「買入」降至「持有」，目標價由30元下調至24元。

個股分析—富瑞