

居二跌到車位價 交投節節升



不少私人屋苑車位買賣現時造價徘徊200萬元，相當於居二市場未補地價居屋造價。地產代理表示，近期未補地價居屋由於業主多願意大減價，入場價吸引下，交投確實節節上升，備受追捧。



■長沙灣居屋麗翠苑開放式戶入場價低，放盤4天即獲承接。資料圖片

中原地產長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，剛促成長沙灣居屋麗翠苑1座高層5室交易，單位實用面積184平方呎，開放式間隔，外望開揚球場景。原先叫價180萬元，放盤僅4天，買賣雙方議價後，即以綠表價173萬元易手，呎價9,402元。新買家為綠表客，鍾情屋苑交通四通八達，方便上班，加上單位位處中層，景觀開揚，而且裝修企理，可即買即住，故睇樓1天即決定入市自用。原業主持貨剛剛5年，是次轉手賬面獲利52.84萬元。

去年剛落成的馬鞍山居屋錦駿苑，市場錄首宗轉售成交。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，錦駿苑剛錄屋苑首宗成交，單位為C座中層04室，實用面積311平方呎，開放式間隔，日前議價後以居二市場價225萬元易手，實用呎價7,235

元。新買家為白居二客，見屋苑樓齡新，單位間隔合用，即入市單位自用。據了解，原業主持貨約3年，是次易手微蝕離場。

中原地產粉嶺名都分行區域營業董事陳國輝表示，粉嶺居屋山麗苑新近錄得C座中層15室交易，單位實用面積376平方呎，日前議價後以居二市場價250萬元易手，實用呎價6,649元。新買家為白居二客，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位自住。原業主於2022年以196萬元購入單位，持貨2年，是次轉手賬面獲利54萬元離場。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，一名區外綠表買家以299.8萬，購入將軍澳南雍明苑A座（潤明閣）中層6室，實用面積287平

方呎，屬開放式戶型，靚裝修單位，享開揚湖景，較業主上月放盤叫價345萬，累減45.2萬，減幅達13%，呎價為10,446元。原業主持貨3年賬面獲利91.45萬元。

新居屋錦禧苑錄蝕讓成交

新近錄得罕有居二市場蝕讓成交，業主購入不足3年，期間大幅跌價近20%，世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，市場最新促成馬鞍山錦禧苑交易，單位為錦榮閣(C座)高層10室，實用面積554平方呎，三房間隔。單位原叫價425萬元，放盤4個月，以410萬元(居二市場價)沽出，實用呎價7,401元。原業主持貨不足3年至今沽售，賬面損失100萬元。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

買銀主盤應加一條款

如果買樓，尤其是銀主盤，可能出現一些不可預見的危機，如果原業主輕生，令單位變成凶宅，單位會即時大幅貶值，買家就損失慘重，所以，如果單位因原業主輕生而變成凶宅，應該加一條款，就是買家有權唔成交以及取回訂金，如果銀主唔同意，買家真係要三思。

五代十國，南唐李後主亡國之後，寄居開封府，宋太宗趙光義不時要求小周后入宮侍寢，小周后知道入宮之後，李後主情緒必然低落，於是叫李後主唔好去露台，切記獨自莫憑欄，恐怕一時想唔開跳樓，後來李後主憑歌寄意，寫了一首浪淘沙，最後竟然變成鳳閣恩仇未了情的歌詞，獨自莫憑欄，無限江山，別時容易見時難，流水落花春去也，天上人間。

我自己試過，賣出第一個自住單位，雖然賺了很多錢，但情緒非常低落，自己都唔敢行近露台，萬一一時想唔開，咁就大件事，情緒低落原因是知道要買番類似單位，可能要多付一兩成樓價，甚至永遠都買唔番，從此以後，我只會在換樓時才賣走自住單位，不過，就算是換樓，又賺錢，情緒仍然唔好，所以，以後可以能夠唔賣就唔賣。

安撫被迫賣樓人情緒

不少人鬧報紙唱衰樓市，只會報道蝕本買賣，對於賺錢的就隻字不提，最多只是輕輕帶過，並且話新買家是接火棒，我覺得那些人是怪錯了報紙佬，報紙佬知道賣樓的人情緒非常低落，隨時會做傻事，所以，報道一些樓市負面消息以及話買家接火棒，安撫被迫賣樓的人情緒，簡直是功德無量。

賭業股被大行唱好

澳門5月博彩收入202億元（澳門元，下同），同比增29.7%，按月升8.9%，為2020年1月以來高位。

花旗發表報告指，該行與澳門六大博企會面，營運商一致認為澳門賭收有望持續增長，主要受惠內地擴大個人遊城市，推動訪澳旅客人數上升。

報告表示，高消費力的旅客保持消費意願和能力，至於智能賭枱技術亦是利好因素。隨着經營開支基本穩定，經營槓桿將發揮作用，EBITDA增速有望加快。

花旗認為，澳門博彩股估值僅為預測未來一年企業價值倍數(EV/EBITDA)9倍，相對於歷史平均值低1.5個標準差以上，現估值水平可為投資者提供一個更高的切入點，重申看好行業前景。

六大博企獲花旗予買入

該行予澳門六大博企評級「買入」。當中，銀河娛樂(0027)目標



■銀娛為瑞銀行業首選股之一。彭博社

價為62.5元(港元，下同)、新濠國際(0200)8.4元、美高梅中國(2282)18.35元、金沙中國(1928)27元、澳博(0880)3.45元，以及永利澳門(1128)9.75元

另外，瑞銀預計，6月澳門賭收將出現季節性按月下降趨勢，6月份有多項活動繼續在澳門舉辦，料有助增加旅客量。該行對博彩行業維持樂觀態度，首選新濠博亞及銀娛。

摩根士丹利預測，澳門6月總博彩收入180億澳門元，按月跌11%，與正常化季節性變動相符。

行業分析—花旗/瑞銀/大摩

中石油料受惠國策

中石油(0857)公布，CAPTAIN X. KYRIAKOU號油輪在阿聯酋扎庫姆島碼頭，完成阿布扎比陸海項目海上二期10萬桶份額油裝貨，啟航駛向新加坡。這是陸海二期項目在國際事業公司助力下，首次實現提油回收。

摩根大通發表報告指，中石油年初至今股價累升逾55%，跑贏大市及該行對油價「超級周期」預測，主要由強勁的天然氣需求帶動，並推動集團液化天然氣(LNG)銷售。

該行表示，內地最近發布《2024至2025

年節能減碳行動計劃》中，強調淘汰多個產業高耗能、高污染產能。雖然目標與先前政策一致，但當中存在更多使用天然氣等清潔燃料的潛力。

獲升目標價至10元

摩通認為，政策將更加利好內地天然氣及鋁等相關行業，因為其基本面較好，並利淡煤炭行業，將中石油目標價由8元升至10元，評級「增持」。

個股分析—摩通

東方甄選多元化策略奏效

內地各電商平台啟動「618」購物節大促銷，東方甄選(1797)直播間表現受外界關注，公司由以往以知識風格作賣點的直播間，近日出現「喊叫」形式推銷。

GMV增長強勁

花旗發表報告指，東方甄選管理層近日出席活動時表示，調整公司第3財季策略，包括增加促銷活動等，雖導致短期利潤率受壓，但提高品牌知名度和用戶基礎，料可促進長期增長。公司自營商品交易總額(GMV)增長強

勁。東方甄選認為，將「小作文事件」危機轉化為機遇，吸引增量用戶，擴大自營產品。花旗表示，東方甄選戰略調整，加上非抖音渠道增長，看好公司前景，而目前的調整是實現可持續增長的基礎。

此外，公司多元化和營運調整奏效，令公司在不斷變化的市場環境，提高盈利能力和抗風險能力。

花旗維持東方甄選「買入」評級，目標價36元。

個股分析—花旗