

樓市氣氛正面 投資者趨積極



踏入6月，樓市氣氛維持正面，投資者近期入市趨積極。地產代理表示，當中，個別早前低位入市的短線轉售獲利，亦有睇好後市的平吸單位作長線投資。



元朗國華大廈兩房戶，投資者3個月極速沽售獲利近四成。
資料圖片

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗國華大廈高層E室，實用面積343平方呎，兩房間隔，原業主於今年3月底以180萬元入市，當時造價創8年新低，原計劃作收租用途，最近見樓價已從谷底回升，決定先行沽貨止賺，開價260萬元，減價10萬元，至250萬元即獲承接，實用呎價7,289元，持貨不足3個月，賬面極速獲利70萬元或39%。

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，樓市交投回暖，業主把握時機出貨，原租出單位即時賠訂，轉租為售。分行新近促成東涌藍天海岸5座低層C室交易，實用面積896平方呎，三房套房連儲物房間隔，業主原本以每月24,500元租出，其後有買家洽購單位，業主即決定賠訂取消租約，隨即以888萬元沽出單位，折合實用呎價9,911元。買家為區內租客，心儀單位間隔實用，景觀吸引，睇樓後即決定承接自用。原業主持貨17年，賬面獲利568萬

元。

中原地產屯門城點分行B組分行經理岳家富表示，新近促成屯門弦海中層J室交易，單位實用面積224平方呎，開放式間隔，享河景，投資客零議價以308萬元承接，折合實用呎價13,750元。岳家富指，該名投資客有感近期樓市氣氛持續正面，參考同類單位市值月租約9,000元計，預計上址租金回報3.5厘。原業主於2019年4月以407.32萬元一手買入單位，撇辣前以330萬元放盤，3月份降價至308萬元，現成功沽出，賬面蝕99.32萬元。

中原地產荃灣萬景峯分行分區營業經理余仲平表示，該行新近促成荃灣中心11座高層D室交易，單位實用面積

307平方呎，兩房間隔，月租叫價11,800元。業主為新加坡投資客，於撇辣後的3月份以「一筆過」350萬元買入上址，日前正式收樓，單位即日獲同區租客以11,000元承租，實用呎租35.8元，租金回報3.8厘。

投資客吼低市價筍盤

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，分行早前促成東涌映灣園12座高層E室交易，單位實用面積548平方呎，兩房間隔，叫價648萬元，投資者議價至568萬元連租約承接，折合實用呎價10,365元，造價較市價低3%至5%。單位現時月租14,000元，市值租金16,500元，潛在租金回報3.5厘。

當下樓市利長線投資



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者認為樓價下跌潮已過，現在是重整階段。而同一個區域的樓花盤，發售呎價曾在二、三年間由約11,000元升到20,000元左右，只是有關升幅不會在樓市指數上反映！

當年升得太快的樓市板塊，會在市場回復期之下降溫。現在市場有不少板塊雖有減價，但回不到辣招前的低價水平，例如：400萬元以下已買不到嘉湖山莊3房單位，尤其優質單位很多板塊的價格已上升了。此外，要留意租金上升正是反映市場需求的變化，未來是租務旺市，租金顯然還有上升空間。筆者認為樓市雖有升跌，但現在樓價趨勢不是下跌。若樓價持平、租金上升，收租回報很快會去到4厘，筆者相信會吸引更多長線投資者入市。

樓市也出現新常態

香港的處境是幸福的，低通脹令到很多投資產品獲得實際收益。當然，樓市也出現新常態，如發展商需要借貸的息口遠高於小市民的按揭息口，而建屋因為牽涉的物資廣泛，起樓的通脹亦高於民生的通脹。如果市場發展到小市民負擔能力低於建築成本，發展商會停止買地和建屋，供應量就會中斷。如果香港引入外來人才達至人口平衡，這個做法一定會令到租金及回報率上升，投資環境只會愈來愈好。

眼前的樓市只是不利於短炒，對長線投資是利好的。如果通脹繼續低於投資項目回報，長線投資就容易得到正增長，那麼社會財富就會愈來愈多，我們正是處於這個情況。

B站獲大行升目標價

美銀證券發表報告指，哩哩哩(B站, 9626)廣告收入增長不俗，毛利率呈正面趨勢，且今年首季業績符合預期，相信增長步入正軌。

該行預期，B站在「618」促銷活動及暑假檔期推出更多新遊戲，廣告業務持續增長。隨着廣告及遊戲業務好轉，損益平衡將如期步入正軌。

被美銀調高每股盈測

美銀認為，B站向高利潤率廣告及遊戲業務混合轉型，加上對營運支出控制，可望推動公司逾10%的利潤率。將其2024年至2026財年每股盈利預測上調3%至5%。目標價亦由131元升至140元，重申「買入」評級。

另外，摩根大通預期，B站獲手遊、電商及人工智能(AI)等主要廣告支持下，廣告業務將錄強勁增長，並勝同業，加上增值服務業務向好，集團有信心於第3季按非通用會計準則，經營溢利可錄得正數。

摩通料B站將2025年實現全年盈



■B站向高利潤率業務轉型。

利，預測2025年及2026年經調整淨利潤，分別達15億及32億元人民幣。但考慮到估值偏高，維持其「中性」評級，目標價由85元升至110元，對應2024年預測市銷率1.6倍。

高盛亦調高對B站2024年至2026年收入預測2%至3%，以反映廣告收入增長及更佳的遊戲業務復甦。公司現估值相當於2025年及2026年預測市盈率32倍及16倍，予其「中性」評級，目標價由107元升至115元。

個股分析—美銀/摩通/高盛

平保均衡資產配置

中國平安(2318)首席投資官鄧斌近日在港出席投資峰會時表示，今年以來，內地宏觀經濟及資本市場穩中有進，集團繼續採取均衡資產配置，以確保收益穩健。

截至今年3月底止，平安保險資金投資組合規模達4.93萬億元人民幣。過去十年，集團平均綜合投資收益率5.4%。

獲里昂升價逾七成

里昂發表報告，將平保目標價由31元，

大升70.6%至52.9元，評級由「沽售」上調至「買入」，反映房地產風險下降。

該行在2月曾下調平保評級，經過重新審視後，認為早前擔憂已減少，主要風險已在首季業績公布後反映，由於中央政策調整，市場大致得到緩解。報告預計，平保2024財年營運利潤將在低基數下，錄得雙位數增幅，營運股東權益報酬率升兩個百分點至15%。與公司自身歷史及同行相比，該股估值吸引，股息率約7%。

個股分析—里昂

中燃下半財年料多賺65%

滙豐研究預期，中國燃氣(0384)今年3月底止2024財年，核心利潤或低過在去年11月定下的公司官方指引。主要受累上半財年業績表現疲弱。

該行料中燃2024財年純利按年跌18%，核心盈利跌3%，低於其經修訂介乎5%至10%增長指引。然而，單計下半財年盈利同比大增65%，反映盈利料已見底。

不過，滙豐認為，中燃旗下天然氣及非天然氣業務持續改善，而燃氣接駁量下降主

要受結構性影響，惟前景仍然黯淡，需取決未來房地產市場銷售表現及結構性調整。

等待催化劑

該行預期，公司2024財年新增160萬用戶，由於滲透率高，中燃跌幅或較行業為快，或導致向新用戶售賣廚具的增值服務收入下降。滙豐將中燃目標價由7.7元微降至7.6元，維持「持有」評級。公司有待催化劑開啟更好風險回報機會。

個股分析—滙豐