

樓市趨穩豪宅止蝕離場



二手樓市交投平穩向上，地產代理表示，豪宅業主眼見交投升溫，趁機止蝕沽貨求套現，如北角區豪宅本月就有多宗蝕讓個案。

美聯物業北角匯分行高級營業經理謝國安表示，該行剛促成北角柏蔚山1座中層A室交易，單位實用面積831平方呎，三房套間隔，加上屋苑配套完善，獲外區用家鍾情，並以1,680萬元承接，折合實用呎價20,217元。原業主是次轉手賬面蝕讓439.4萬元，貶值兩成。

中原地產北角半山豪宅廷峰分行首席分區營業董事林志達表示，剛促成北角柏蔚山3座中層G室交易，實用面積912平方呎，三房套間隔。單位以1,900萬元放售，放盤約3個月，最新以1,780萬元成交，實用呎價19,518元。新買家為用家，鍾情屋苑擁有室內外10萬平方呎大型會所、室內室外泳池，加上單位向南望山景，附有簡潔裝修，屬於優質單位，故快速拍板買入單位自用。原業主持貨近6年，是次沽出賬面需蝕讓507萬元離場，單位貶值逾兩成。

林志達續稱，市場新近亦錄得一



北角半山豪宅柏蔚山業主寧蝕讓求售。

宗北角柏蔚山蝕讓成交，成交單位為3座頂樓特色戶，擁特高樓底，實用面積906平方呎，三房套間隔，向南，享山景，屬於優質戶型。單位由去年6月開始放售，當時叫價2,800萬元，新近以1,900萬元成交，累減900萬元或逾三成，實用呎價20,971元。新買家為用家，見上址價格相宜，加上位置便利，遂拍板買入自用。原業主持貨5年，若連同稅項及雜項成本，料是次轉手需大幅蝕讓1,148萬元離場，蝕幅近四成。

柏傲山頂層勁蝕7,800萬

中原地產北角城市分行資深區域營業董事林龍南表示，市場錄得一宗北角半山柏傲山大額蝕讓成交，單位為6座

頂層複式連天台戶，實用面積2,834平方呎，五房套間隔，向北，享開揚維港海景。單位早前以1.6億元放售，最終以8,200萬元連3個車位沽出，折合實用呎價28,934元。原業主於2019年以1.6億元連3個車位購入單位，持貨5年，是次轉手需大幅蝕讓7,800萬元，單位貶值近五成。

中原地產北角半山豪宅廷峰分行首席分區營業董事林志達又稱，早前促成北角半山賽西湖大廈15座中層B室交易，單位實用面積1,124平方呎，三房套間隔，享郵輪碼頭海景，屬優質單位。單位由2022年9月開始放售，當時叫價為2,780萬元，最新以1,950萬元成交，累減830萬元或近三成，實用呎價17,349元。



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

活化居二新策增供應

政府為資助性房屋包括居屋、綠置居及租置計劃單位的優化政策已於今年推行，現時資助性房屋的按揭年期已由原先25年延長至長達30年，而居屋第二市場的按揭保證期亦由25年至30年延長至50年。延長資助房屋保證期可讓買家在居二市場有更多實際可供選擇之單位，為何這樣說呢？

銀行會因應買家買入二手居屋時的剩餘按揭保證期而衡量可批出之還款年期及按揭成數，過往居屋之按揭保證期為30年，當中一些銀行會直接將30年保證期減去居屋首次轉讓日期（很多時等同樓齡，故以下簡稱為樓齡），以計算9成（白表）或9成半（綠表）按揭之還款期，又或以居屋樓齡約20年為上限，作為可批出最長25年還款期之準則。但鑑於居屋計劃至今已逾45年，根據統計，目前約近九成居屋單位之樓齡已達20年或以上，當中四成樓齡更逾30年，變相原先大部分居屋單位未能獲銀行批出「925」（9成按揭及25年還款期）。

3月實施立竿見影

資助房屋第二市場按揭保證期延至50年已於3月推行，按揭年期上限延至30年，銀行批足9成/9成半按揭及30年還款期之二手居屋單位因而明顯增多，買家在居二市場有更多單位選擇，減輕首期及上會負擔，故能促進居二市場交投量及流轉率，提高白居二計劃實質成效。根據統計，受惠於居屋優化政策及樓市在撤辣後氣氛轉好，4月份居二市場買賣登記宗數大增1.1倍，主要反映3月份成交後登記數字。

華晨或恢復定期派息

中銀國際發表報告指，華晨中國（1114）宣派特別息每股4.3元。公司自2022年10月復牌以來，已累計派發四輪特別息，涉及358億元人民幣，相當於每股7.72元。

截至2023年底，華晨淨現金299億元人民幣，扣除4月及7月派發特別息後，預期持有淨現金28億元人民幣，意味未來再派發特別息空間有限。但華晨可望恢復定期派息政策。

該行指，華晨除了在2023年至2024財年派發豐厚的特別股息外，自2020年起已暫停派發中期股息。

現價估值不貴

中銀國際對華晨2024財年收入預測維持在62.5億元人民幣。集團現價相當於2024財年預測市盈率5.3倍，考慮其股息率高，估值不貴，維持其「買入」評級，並料今次派發特別息，短期有利推高股價。

另外，摩根士丹利指，華晨派發特別息帶來驚喜，市場及該行原料每股特別息為1.5元，市場反應亦正面。



華晨宣派特別息每股4.3元。

預計股價將受華晨寶馬留存收益分配，以及合資公司可持續利潤或股息等因素推動。

該行估計，華晨全年派息總額為每股5.8元，略高於該行原預期2024年和2025財年派息總額為每股5.6元。

大摩予華晨「增持」評級，目標價8.2元。

大和認為，華晨今次派特別息對股價刺激只屬一次性。予其「買入」評級，目標價8.9元。建議投資者股價攀高後，考慮先行獲利。

個股分析—中銀國際/大摩/大和

綠城服務利潤率改善

摩根士丹利發表報告，調整對綠城服務（2869）盈利預測，將其2024財年核心利潤預測下調6%，但將2025年及2026財年核心利潤預測分別調高1%及3%。

報告表示，相關調整主要反映綠城服務管理團隊執行力較好、退出部分虧損業務，以及營業利潤率改善勝預期。由於集團為獨立物業管理企業，故不擔心出現地產商流動性問題。

此外，該行已考量綠城服務內地合營公司「China CVS」2024財年或出現約1億元

人民幣減損，及2024財年首季度出售家居裝飾4S業務帶來額外商譽減損。

獲升價至4.45元

大摩亦指，綠城服務利潤率好轉，擁有領先同業的3方擴張能力及良好的業績表現，因而不用作出任何併購假設。

綜合上述因素，大摩將綠城服務目標價由4.38元上調至4.45元，予其「增持」評級。

個股分析—大摩

理想汽車利空因素增加

摩根大通發表報告指，理想汽車（2015）現價已反映未來6至9個月上漲潛力、銷量及利潤率面對利空因素增加。首予其「中性」評級，目標價82元。

遭花旗下調盈利

該行表示，鑑於純電動車市場競爭激烈，理想汽車最近將產品組合擴展到純電動車。預計增程型電動車+插電式混能汽車（EREV+PHEV）繼續實現更快增長，故料較

純電動車市場實現更高銷售增長。

另外，花旗早前發表報告指，考慮到理想汽車較低的規模效應，以及更新後的業績指引，將其2024年至2026年毛利率下調0.3至0.8個百分點，預測整車利潤率分別為18.6%、17.8%和17.5%，同時將期內盈利預測亦下調38%至51%，相信市場挑戰持續到2025年。

花旗將其目標價由167.6元降至113.8元，維持「買入」評級。 個股分析—摩通/花旗