

租金持續升 轉買個案急增



租客有感樓價大致企穩，加上租金持續上升，故打算轉租為買。地產代理表示，近月租客入市急增，而且他們大多非常果斷，短期即可拍板成交。

利嘉閣地產葵青區青衣站分行助理分區經理梁均耀表示，該行新近促成青衣海欣花園2座中層F室交易，單位實用面積約491平方呎，兩房間隔。業主放盤僅七日即成功沽出。新買家為區內租客，見上述單位屬罕有方廳設計，睇樓後即與業主洽商議價。業主原開價600萬元，最終議價至588萬元成交，折合實用呎價11,976元。原業主賬面獲利359萬元。

美聯物業杏花邨助理營業董事李聖智表示，該行剛促成杏花邨第23座中層4室交易，單位實用面積600平方呎，為三房連露台間隔，擁海景，屬屋苑內優質放盤。原業主近期開價798萬元，並獲用家鍾情，議價後以780萬成交，折合實用呎價13,000元，由租客轉買家。原業主是次轉手賬面獲利325萬元。

美聯物業青衣港鐵站分行高級分區營業經理李永康表示，該行最新錄得青



■青衣藍澄灣三房戶業主累減20萬，吸引租客入市。
資料圖片

衣藍澄灣2座高層D室交易，單位實用面積690平方呎，三房間隔。業主放盤最初開價790萬元，及後曾下調叫價，最終獲外區租客租轉買，以650萬元承接，實用呎價9,420元，較最初叫價累減140萬元。

利嘉閣地產荃灣區首席分區董事譚健偉表示，新近促成荃灣西映日灣2座高層C室交易，單位實用面積219平方呎，開放式間隔。新買家為區內租客，早前睇樓後，心儀上址性價比高，且屋苑樓齡新淨，即向業主洽商議價。業主原開價428萬元，最終以405萬元成交，折合實用呎價18,493元。

中原地產荃灣萬景峯分行分區營業經理余仲平表示，分行新近促成映日灣1座低層G室交易，單位實用面積442

平方呎，兩房間隔，業主減價25萬元，以743萬元沽出，實用呎價16,810元。買家為外區租客，睇樓近半年，鍾情映日灣樓齡新，遂購入上址自用。原業主轉手賬面微蝕23.6萬元。

內地客轉買東環兩房

中原地產東涌區高級資深分區營業經理吳家威表示，分行新近促成東環6B座高層9室租務交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，叫價630萬元，減價40萬元，以590萬元沽出，實用呎價12,190元。買家為內地人，於東涌租樓已一段時間，覺得環境合適，加上樓市已撤辣，非港人買樓成本大減，遂轉租為買，睇樓當日火速拍板承接。原業主持貨9年，現轉手賬面賺90.9萬元。



特色單位唔可以平賣

上星期六出席電台節目，主持人話中國恒大（3333）前CEO賣走的特色單位要輸五成，點解特色單位咁貴，如果唔係咁貴，就唔會輸咁多，其他單位只是輸兩成。

一齊做節目的還有會德豐黃光耀，黃老闆當然唔方便回答，我唯有做爛頭蟀，原因很簡單，特色單位賣得貴，令到買其他單位的人覺得抵，究竟貴幾多，一般來說都有五成以上，如果有人買了那個特色單位，買了普通單位的當晚就會開香檳，至於點解可以賣得咁貴，一個rare字，罕有就可以賣得貴，所以，特色單位絕對不能平賣，否則就會影響全屋苑樓價。

網上有名吉士唔開名

講開又講，有朝早開例會，有同事話在網絡上有網民引用某些名人說話，認為香港樓市將會大冧，叫我們小心一些。老實說，唔叫我們都小心，如果唔小心，現在俾銀行call loan call到失魂，不過，在網絡上最有名吉士的人就是自己唔敢開名，但經常引用其他知名人士說法，唔開名係有問題，但千祈唔好引用其他知名人士說法，尤其是一些批評別人的說話，對那位知名人士以及被批評的人都不公平。

同事仲話，那些唔敢開名的人很矛盾，又希望別人關注，又唔想別人知道他的名字背景，所以，就話某些批評是知名人士所講，加強他的說話真實性，而事實上那位知名人士從冇講過。

地產箴言

湯文亮博士

紀惠集團行政總裁

周大福受累金價飆升

周大福（1929）截至3月底止全年業績，營業額1,087.13億元，按年升14.8%。純利64.99億元，升20.7%；每股盈利0.65元。派末期息0.3元，全年股息每股共派0.55元，全年派息率84.6%。

麥格理發表報告引述周大福管理層稱，集團目標2025財年營收平穩增長，但該行認為目前市場情緒疲弱，要實現目標或面對挑戰。

遭麥格理削價至7.2元

麥格理將周大福2025年及2026財年淨利潤預測，分別下調15.5%及2.2%，目標價由8.5元降至7.2元，予「跑輸大市」評級。

另外，高盛指，由於期內國際金價飆升，導致集團錄得30億元黃金貸款未實現對沖損失，影響淨利潤。

該行將周大福2025年至2027財年預測淨利潤下調6%至10%，以反映同店銷售增長疲軟和關閉部分門市，但毛利率和營運支出改善。



■周大福業務要達標料受挑戰。

高盛將周大福目標價由12元降至10.5元，基於3.5倍2025財年預測市賬率，維持「中性」評級。

瑞銀稱，周大福4月至5月零售銷售同比跌20.2%，主要受金價飆升拖累，期內，內地及其他地區分別跌18.8%及29%，同店銷售亦跌27.6%及32%。

該行維持周大福「買入」評級，目標價則由15元降至13.6元，同時將其2025年至2027財年每股盈利預測下調4%至5%。

個股分析—麥格理/高盛/瑞銀

康師傅被降級至持有

滙豐研究發表報告指，康師傅（0322）股價自2月底以來累計升幅近三成，對比同期恒指期內只升8%，而同業則跌4%，相信主要来自其低估值、高股息及產品價格上調。

現價已反映利好因素

該行表示，康師傅股價表現跑贏大市，亦符合此前預期，但現時股價已反映大部分利好因素。

滙豐指，康師傅基本面略較預期疲弱，即

食麵市場復甦速度遜預期，將其2024年即食麵業務收入增長預測，由3%下調至1%。飲料業務方面，雖然產品價格上漲或影響短期銷量，但相信負面影響會逐漸緩解，維持預期集團今年飲料業務收入按年增6%。

該行將康師傅2024年至2026年收入預測，分別下調0.9%、1.5%及1.8%，每股盈利預測亦下調1.9%、0.5%和0.6%，評級降至「持有」，目標價則由9.7元升至10.4元。

個股分析—滙豐

中建建料受惠海外業務

瑞銀發表報告指，中建建（1800）可望受惠海外擴張和基本面改善。將其2024年至2026財年盈利預測上調5%至12%，以反映2023財年業績勝預期，以及2024財年業績指引樂觀。

獲花旗升盈測

該行指，中建建預期市盈率2.9倍，比5年平均市盈率低0.5個標準差，顯示市場尚未完全計入集團海外業務定位佳、持續改善基本面。

瑞銀將其目標價由4.1元升至6.1元，評級「買入」。

另外，花旗表示，中建建2024財年指引強勁，料訂單按年增13%至14%，而首季度業績勝預期，將其2024年至2025財年盈利預測上調17%至21%。

該行指，考慮到內地房地產市場低迷，導致地方政府資產負債表惡化，料增加中建建應收賬款信用風險。

花旗將其目標價由3.8元上調至5.2元，維持「中性」評級。個股分析—瑞銀/花旗