

居二湧現自由價掃筍盤



新一期
白居二買家
近期四處尋
覓筍盤。地
產代理表

示，現時各區主要屋苑樓價已回升不少，與居屋售價又再拉遠，於是這批白居二買家遂回歸已補地價的自由價市場。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，該行新近促成將軍澳寶盈花園六座高層A室交易，單位實用面積591平方呎，三房間隔，望開揚市景及將軍澳跨灣大橋海景。原業主於3月放盤，初時以自由市場叫價750萬元，近日調整至720萬元，最終獲買家議價至672.8萬元承接，累計減價77.2萬元，減幅達一成，呎價為11,384元。原業主賬面獲利254.8萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山富輝花園1座低層A室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔，放盤3個月，原叫價500萬元，最終微減15萬元，成功以485萬元（自由市場價）沽售，實用呎價11,253元。原業主持貨19年，賬面獲利358萬元。

黎健峯續表示，該行新近錄得馬鞍山富寶花園成交，單位為6座中層D



■將軍澳寶盈花園三房戶累減一成，以自由價672.8萬沽出。資料圖片

室，實用面積583平方呎，三房間隔，放盤兩個月，叫價548萬元，獲買家以548萬元（自由市場價）承接，實用呎價9,400元。原業主持貨31年，料獲利甚豐。

美聯物業葵涌廣場分行營業經理陳偉健表示，業主態度軟化，議價空間擴闊，買家積極尋寶，該行最新錄得荔景夾屋浩景臺於自由市場以525萬元易手。成交單位為荔景浩景臺6座低層C室，單位實用面積582平方呎，三房套設計。單位於去年11月以650萬元放售，新買家鍾情浩景臺環境寧靜，且呎價不足10,000元，屬市場較為低水屋苑，故議價後以525萬元承接，折合實用呎價9,020元。原業主持貨9年，賬

面微蝕2萬元。

廣明苑業主減價17%沽

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，一名區內買家成功以連補地價545萬元，購入將軍澳廣明苑廣盈閣（E座）中層2室，單位實用面積601平方呎，三房間隔。業主去年9月以自由市場660萬元放盤至今，期間一直堅持以660萬元放盤，放盤累計達9個月，日前獲區內買家出價洽商，一口價狠減115萬元以545萬元沽出物業，減幅達17%，折合實用呎價9,068元。原業主於2004年以143萬元（連補地價）於自由市場購入物業至今，持貨20年賬面獲利402萬元。

現在雨過還未天青

同事同我講，有一個朋友蝕本賣了樓之後，發覺很難租樓，不但地方冇以前咁好，而且業主乜都唔會負責，有一次稍為猶疑，單位已經被人用高價租了。

很多人唔明白，在香港有資格賣樓的業主其實不多，首先一定要有兩個單位，只得一個自住單位除非是移民，否則並不能夠話自己有資格賣樓，但有資格或者必須買樓的人則源源不絕，如果不是內地經濟稍弱，以及港匯高企，香港樓價是不會跌咁多，不過，現在應該大局已定，利息只有減而不會加，租金只會升而不會跌，移民離開的人會愈來愈少，來港工作以及定居的人愈來愈多，影響樓價的最大因素人口數量，總數已經止跌回升，樓市已經過了最壞的時候，現在只睇銀行取態，如果銀行願意借錢畀人買樓，樓價想跌都難。

樓市最堅強後盾

同事話離婚的人如果不是已經有第三者，是不會咁容易再結婚，見過鬼怕黑了，由此可見，賣了樓的人是不會咁容易再買樓，同事可能搞錯，賣了樓的人是樓市最堅強後盾，首先，賣了樓之後有一大筆現金，可以支持業主供樓，如果被迫搬幾次樓，就會緬懷昔日做業主的時候，老實說，只有剛剛賣了樓的人才會話樓市會大冧，賣了樓幾年的人是不會講，他們明白，每月白花花的銀兩替人供樓，好似替人養仔一樣，心裏絕不好受，如果有能力，他們一定會再買樓，只要那些賣了樓的人再買樓，樓市就可以講雨過天青，現在是雨過，還未天青。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

中燃風險回報平衡

中國燃氣（0384）截至今年3月底止年度盈利31.8億元，按年跌25.8%，經調整盈利39.7億元，跌4.3%。

滙豐環球發表報告指，中燃扣除一次性項目後，核心利潤低於市場預測，惟符合該行預期。集團風險回報平衡，維持其「持有」評級，目標價則由7.6元降至7.2元，而目前7%的收益率相對同業更具吸引力。

滙豐稱，由於持續轉嫁成本予客戶，中燃最新發出業務指引，料固定邊際利潤進一步增加，該行亦相信集團可以達標。

收益率具吸引力

另外，中銀國際指，中燃上財年能夠滿足天然氣銷售增長和每單位邊際利潤指引，不過，預期集團新增用戶量下跌，加上銷售、一般行政費用和財務成本仍然高企，料表現僅達指引低端，估計盈利增長將放緩。

中銀國際將中燃2024年至2026財年盈利預測下調9%至11%，惟料



■中燃收益率較同業吸引。

未來會維持派息水平，收益率具吸引力，重申其「買入」評級，目標價由8.3元微升至8.4元。

瑞銀表示，中燃上財核心利潤符合該行預期，但略低於市場估計。然而，派息比率由45%大升至85%，股息率達7%。

瑞銀又指，集團上財年淨經營現金流按年升13%至113億元歷史新高，自由現金流亦由25億元升至43億元歷史高，部分受資本開支減少影響，但財務成本增14%。

該行予中燃目標價8.2元，評級為「買入」。

個股分析－滙豐/中銀國際/瑞銀

神華獲滙豐升價至35元

滙豐環球發表報告指，中國神華（1088）股價今年以來累升逾五成，主要因投資者在波動市況尋找防守性較佳股份，以及早前煤價上升有利業務發展。

報告指，相信內地4月至5月煤價上升，是由於對下游需求的高預期推動，但內地經濟復甦要由內房市場推動，惟內房銷售仍然呆滯。

該行表示，山西5月產量按月上升8%，但按年則跌7%，惟料產量將逐步復甦。

此外，報告稱，中國內地下半年本土煤產

有望較上半年改善，不過，預期全年煤產仍錄按年下跌。今年首5個月，煤炭進口按年升14%，受價格因素推動，同時沿海港口及發電廠庫存增加。

上調今年盈利預測

該行指，神華現金流量折現價值較高，但煤炭現貨價格短期受壓，或限制股價上升空間。

滙豐上調對神華今年盈利預測1%，目標價由31元升至35元，維持「持有」評級。

個股分析－滙豐

維他奶專注提升利潤率

麥格理發表報告指，維他奶國際（0345）2024年下半年財年，由於中國內地業務改善，以及香港業務表現強韌，抵消新西蘭業務負面影響。

該行預期，維他奶未來專注提升利潤率，而2024財年下半年毛利率按年升2.3個百分點至49.5%，高於該行預測的48.7%，料公司在2025財年進一步提高盈利能力。

麥格理將其2025年至2026財年淨利潤預測，分別下調8.8%及9.6%，目標價由10.5元

降至9.5元，予「跑贏大市」評級。

遭里昂削價三成

另外，里昂指，下調維他奶目標價30%，由9.8元降至6.9元，維持評級「跑輸大市」，主要反映銷售額再次落後其他主要競爭對手。

報告表示，維他奶2024年3月底止財年下半年利潤率擴張，緩解其對潛在不受控制的營運指出比率上升的擔憂。

個股分析－麥格理/里昂