

放盤不足半日 筍盤閃電沽



二手樓市繼續以減價盤主導，當中更不乏蝕讓個案。地產代理表示，地處交通方便及間隔四正屋苑，放盤不足12小時就閃電沽出。

中原地產杏花邨第二分行資深分區營業經理鄭俊輝表示，分行新近促成柴灣新翠花園3座高層G室交易，單位實用面積533平方呎，三房間隔，叫價580萬元，放盤不足12小時即獲買家洽購，最終以558萬元閃電成交，實用呎價10,469元。新買家為同區換樓客，已睇樓一段時間，心儀新翠花園位處地鐵上蓋，間隔四正，得知上址放盤便立刻約看，即睇即買。原業主持貨約37年，是次沽出賬面獲利513.4萬元。

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行分行經理關偉豪表示，中原最新促成日出康城2C期領凱交易，單位為10座高層RA室，實用面積672平方呎，三房套間隔，單位坐向西南方，望清靜內園景，原以750萬元放售，買賣雙方議價後即以700萬元成交，實用呎價10,417元。新買家為外區客，鍾情日出康城交通及生活方便，是次遇上上址一見傾心，有感單位位處極高層，景觀開揚，



■柴灣新翠花園三房戶獲買家以558萬元閃電成交。
資料圖片

加上內籠企理，議價後即拍板入市自用。據悉，原業主持貨10年，是次沽貨賬面獲利178萬元。

中原地產荃灣區首席分區營業經理丘漢偉表示，該行新近促成萬景峯3座高層C室交易，單位實用面積821平方呎，三房套間隔，景致開揚，並附帶雅致裝修，叫價1,560萬元，獲換樓客垂青，心儀單位有裝修，議價後共減70萬元，即以1,490萬元成交，實用呎價18,149元。原業主持貨約5年，賬面蝕60萬元。

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，剛促成沙田富豪花園E座中層C室交易，單位實用面積831平方呎，三房套間隔，去年11月開價約800萬元，其後減至730萬元，日前買

家議價後即以700萬元易手，實用呎價8,424元，累減100萬元。新買家為換樓客，見單位價錢合理，間隔合用，即把握機會入市單位自住。

環海·東岸一房蝕31%沽

中原地產中九龍環海東岸分行高級分行經理葉文浩表示，該行最新促成土瓜灣新晉屋苑環海·東岸1A座高層H室交易，單位實用面積322平方呎，一房間隔，單位坐向東南方，望開揚海景，最新以545萬元成交，實用呎價16,925元。新買家首次睇樓即一見傾心，因單位高度高於旁邊屋苑，景觀十分開揚，隨即決定購入作新居。據悉，原業主持貨5年，是次沽貨蝕讓248.4萬元，蝕幅高達31%。

樓價跌真兇乃銀行



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有很多人不明白，在政府全面撤辣之後，樓價稍作反彈之後又打回原形，現在不少評論員已經改變預測，認為今年樓價有機會下跌10%，至於點解會下跌，評論員又唔講，其實，樓市升跌是很正常，最緊要是知道樓市點解升，或者點解下跌。

我認為樓市下跌最大原因，就是銀行唔借錢畀人買樓，有不少業主已經將物業賣走，但最後未能成交，原因是買家有辦法搵到銀行造按揭，最後唯有撻訂，業主在殺訂之後，可以將售價降低，無形中令到樓價下跌，如果銀行願意造按揭，第一買家就不用撻訂，樓價就不會下跌，不過，銀行的睇法唔同，銀行家會認為，好彩冇借錢畀第一個買家，否則，抵押品的價值降低，銀行的風險相應提高，估計會受到總行嘉許，其實，銀行正在毀滅自己的客戶，當市況回復正常，銀行願意做生意，便會發覺自己手上客戶減少了很多，要call番那些客戶，真的是很困難。

就業人數減背後有因

有大銀行話，就業人數減少，影響市民消費，至於點解就業人數減少，大銀行又冇講，其實，主要原因是銀行唔借錢畀人做生意，就業人數又點會上升，有不少做緊生意的業主，因為被銀行call loan call得急，唯有將做緊生意的物業賣走，將生意結束，冇人做生意，就業人數又點會唔減少，消費自然減少，銀行咁講，好似事不關己，有多少講風涼話。

百威亞太遭大削價

摩根士丹利發表報告指，由於4月至5月不利的天氣條件影響啤酒銷量，將百威亞太（1876）在亞太西部地區銷售預測下調3%。

該行同時將百威2024年每股盈利預測下調5%，以反映外匯影響，鑒於今年基數較低，對百威2025年及2026年每股盈利預期亦分別下降5%，但維持收入增長預測，對2024年至2026年EBITDA預期下降4%。目標價相應由18元降至16元。

不過，大摩認為，韓國首季銷量及平均售價有望錄得正增長，受惠於韓國市場去年價格上升，以及更好的產品組合和成本因素推動，估計整體EBITDA利潤率按年改善，維持其「增持」評級。

奧運或帶動市場需求

另外，摩根大通預料，百威次季EBITDA按年跌6.6%，抵消韓國EBITDA升幅。料公司銷售及每股盈利在2024年至2026年複合年度增長率分別為4%及8.7%。



■百威4月及5月銷量受天氣影響。

美聯社

大和維持百威「買入」評級，預測今年第2季收入同比跌9%至18億美元，預計季度淨利潤跌1%至2.75億美元，相應將目標價從15元降至13元。

該行表示，夏季需求可能受奧運帶動回升，同時能為下半年奠定一個較為低的基礎。亞太東部價格上漲料延續至第3季，但於第4季趨於正常。基於對內地市場增長預期變得更謹慎，將百威2024年至2026年每股盈利預測下調4%至5%。

個股分析—大摩/摩通/大和

海底撈獲高盛升級至中性

高盛發表報告指，該行覆蓋的餐飲股中，海底撈（6862）同店銷售增長表現較好，在整個行業面臨不利因素情況下，顯示公司品牌復甦勢頭及經營韌性。

該行表示，海底撈透過有節制的擴張以提升股東回報，而2023年派息比率達90%，管理層承諾回饋股東，可以為股價提供支持，將其評級由「沽售」升至「中性」。目標價由15.8元微降至15.7元，由於股價自5月17日以來已累跌23%，現價相對

目標價下跌空間有限，評級由「沽售」上調至「中性」。

下調盈利預測

此外，高盛將海底撈2024年至2026年盈利預測下調2%至7%，以反映擴張步伐放緩。目前海底撈以未來一年預測市盈率19倍，以及EV/EBITDA（企業價值倍數）9倍交投，相信估值處於合理水平，盈利下行風險及穩定增長前景已很大程度得到反映。

個股分析—高盛

六福股息可抵禦盈利下跌

六福集團（0590）截至3月31日止年度業績，盈利17.67億元，同比增37.6%，收入153.26億元，增28%，受惠低基數效應及香港及澳門零售業務復甦，

降低目標價24%

麥格理指，由於金價上升，六福4月至6月21日止，港澳同店銷售同比下跌35%，而中國內地同店銷售則跌20%。公司在2025財年上半年目標是利潤率維持穩定，金

價上升部分抵消銷售去槓桿化。

報告表示，六福在2024財年全球淨開店478家，管理層表示會繼續聚焦在低線城市的特許經營店，計劃在2025財年在海外市場開設15家店舖。

麥格理指，考慮到黃金需求疲弱，將六福2025年及2026財年盈利預測分別下調35%及37%，削目標價24%至24.3元。由於股息吸引，料可抵禦盈利下滑影響，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—麥格理