

二手交投減 上車客主導



踏入新一年，二手交投受到假日氣氛影響仍較淡靜。地產代理表示，近期成交以趕入市的上車客為主，眼見放盤單位價錢合理，間隔合用，即拍板成交。

中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，沙田及大圍區12月暫錄近40宗成交，按月跌兩成。其中沙田帝堡城最新錄6座中層H室交易，單位實用面積547平方呎，兩房間隔，開價700萬元，日前議價後以630萬元易手，實用呎價11,517元。新買家為上車客，見單位價錢合理，間隔合用，即購入單位自用。原業主持貨15年，是次沽出單位賬面獲利348萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山迎海最新錄2期迎海·星灣18座中層D室，單位實用面積496平方呎，兩房間隔，叫價680萬元，日前議價後以665萬元易手，實用呎價13,407元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位自用。原業主持貨10年，現轉手賬面獲利145萬元。



沙田帝堡城兩房單位議價後以630萬元易手。

資料圖片

利嘉閣地產新西九龍豪宅(西九龍)營業董事謝國勳稱，該行近期促成美孚新邨一期百老匯街7號高層B室交易，單位實用面積719平方呎，三房間隔。新買家為上車客，鍾情單位開則四正合用，加上屋苑位置便利，隨即決定洽購。業主原以580萬元放售，議價後以570萬元合理價成交，折合實用呎價7,928元。原業主持貨至今轉手，賬面獲利151萬元。

香港置業董事曾家輝表示，該行促成的大角咀柏豐28極高層交易，單位實用面積459平方呎，兩房間隔。單位以628萬元放盤約1個月後獲外區客接洽，雙方經議價

後減價43萬元，以585萬元成交，實用呎價12,745元。新買家為首置客，睇樓1次後即火速決定承接。原業主持貨8年，現沽貨賬面微賺5萬元。

大埔中心兩房335萬沽

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，分行最新錄大埔中心21座中層A室，單位建築面積454平方呎，實用面積325平方呎，兩房間隔，開價360萬元，議價後以335萬元易手，實用呎價10,308元。新買家為年輕上車客。原業主持貨12年，現轉手賬面獲利110萬元。

我對樓市的十大忠告



自2008年開始筆者每年初也會撰寫「我對樓市的十大忠告」，今年已連續18年分享如下：

1)香港新的大都會模式將起步：香港在大都會化下人口勢創新高！減少依賴西方的金融中心包括上市功能，也成功回復集資功力！教育與創科之路起步，融合大灣區的新常態也不斷改變營商環境！2)租金上升正突破臨界：租務是支持樓市的最大基礎因素，隨着外來人口不斷引入令香港人口上升，租金繼續上升成大勢所趨！3)10萬億定期存款去向左右大局：香港總存款量逾18萬億元，當中定期佔約10萬億元，其中約4.5萬億元卻只在短短34個月中受當時定期息口高企被高速聚集到銀行中，這筆資金在近期減息部分逐漸回到市場中，執筆的時候連續2個月共900億元的定期流出市場，這10萬億元定期資金的去向足以影響來年的市場大局！4)社會悲情總有減退的一日：市場因素日益改善正能量思維增加，始終有一日會平衡抵禦到負面情懷的！所以悲情消散的時間表就是樓市回復的時間表！

年輕人置業上升

5)中美摩擦仍左右大局：中美摩擦除了隨時會發生衝突之外，同時運用按揭息口的加減、匯率高低甚至通脹的高低，亦會帶給香港的福與禍！6)救市政策：香港政府如何理順發展商建屋的收支平衡問題，將影響未來財務和長遠供應是否充足！7)財富分配才是主題：置業人數(尤其是年輕人)有上升，才是成功的施政！8)發債多寡影響香港下一代：當樓價低過建築成本的時候，政府的賣地收入就會大受影響！政府難免要發債！問題是舉債太多會影響下一代福祉！

9)買有風險，不買也有風險！如果樓價回升，錯失入市機會損失的正是樓價升幅！如果是租樓人士，還要加上錯失機會和置業前這段時間付出租金的損失！10)2025年樓市將由谷底回升：筆者評估來年住宅樓價可回升5至15%。

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

信義光能遭削目標價

信義光能(0968)發盈警。花旗發表報告指，受光伏玻璃盈利率急劇下跌影響，估計公司去年下半年淨利潤跌90.8%至2.58億元人民幣。

花旗下調對信義光能2024年至2026年淨利潤預測11%至18%，主要反映下調光伏玻璃銷售預測。該行估計今明兩年玻璃產能按年只升14%及4.5%，受更多產能關閉及新項目押後影響。

光伏玻璃業務虧損

該行維持予其「中性」評級，即使市場需求疲弱，導致光伏玻璃業務虧損，但其財務狀況穩健，預測2025年資本支出預算較低。

花旗表示，目前信義光能0.8倍預測市賬率屬歷史低位，但在2025年預測股本回報率僅6.2%，有關水平仍屬合理。

該行將信義光能目標價下調14%至3.1元，以反映調低其盈利預測。

信義光能指，初步審閱截至去年



信義光能料去年盈利跌七至八成。

首11個月未經審核財務報表，預期年度公司權益持有人應佔綜合純利，將較2023年財政年度的38.4億元人民幣，同比減少70%至80%。主要由於太陽能玻璃產品的市場供求失衡，於截至12月底止6個月內，市價同比大幅下降，導致旗下太陽能玻璃業務產生的收益及毛利下降。

公司表示，現時已暫停運營或正進行維修、翻新及更換的太陽能玻璃生產設施的減值撥備；由於市價大幅下降，致使旗下太陽能玻璃製成品及在製品存貨的可變現淨值下降，而計提存貨撇減撥備。 個股分析—花旗

港銀內部分化明顯

中金公司發表報告，本港銀行表現已連續4年跑贏大市，料2025年港銀業績保持穩定，高股東回報率具可持續性，但市場需觀望「淺減息+軟着陸」對行業影響，而內部表現亦呈分化跡象。

該行2024年覆蓋的港銀和恒生指數分別錄得31%和18%升幅。渣打集團(2888)、滙豐控股(0005)、中銀香港(2388)、恒生銀行(0011)、東亞銀行(0023)，去年分別錄得51%、33%、27%、13%、9%的漲幅，當

中，滙控、渣打優於三家本地銀行，而本地銀行以中銀相對更佳。

投資首選渣打

中金維持國際銀行優於本地銀行的觀點，主要因國際銀行收入韌性更強，股東回報率更高，其中滙控、渣打股東回報率(派息+回購)均逾一成，具備較高配置價值。而該行首選渣打，看好其有形股東權益回報(ROTE)穩步提升。 行業分析—中金

比亞迪電子前景樂觀

蘋果公司擬對其iPhone和其他產品進行一系列重大設計和格式調整。高盛發表報告指，蘋果是比亞迪電子(0285)消費電子板塊業務重要客戶，估計集團將在iPad和iPhone產品市佔率有所上升。

此外，比亞迪電子於2023年底完成與捷普集團整合，未來可以提供iPhone金屬邊框，擴大集團為蘋果提供的元件業務，及具協同效應的一站式服務，預計相關業務效率在2024年整合後提升。

高盛對比亞迪電子未來增長前景持樂

觀態度，料集團持續專注於領先品牌客戶，推動其進一步增長。

獲升價至51.02元

汽車電子方面，受惠母公司比亞迪(1211)在中國內地電動汽車市場中佔據領導地位，可以為比亞迪電子的汽車電子業務帶來增長潛力。

高盛維持予比亞迪電子「買入」評級，目標價由44.64元升至51.02元。

個股分析—高盛