

市況回暖納米戶急套現



地產透視

近期二手交投氣氛回暖，部分納米戶業主趁機借勢沽貨離場。地產代理表示，早年高位入市的眾多納米戶業主，近期急忙將蟹貨單位沽售套現。

入伙不足5年市區半新納米盤淪為蟹貨。鴻發地產物業營業總經理梁文楓表示，最新錄得長沙灣納米樓AVA 61低層B室交易，單位實用面積164平方呎，開放式間隔，收租業主因換樓套現，原先叫價300萬元放售，近日同時獲3組客洽購，原業主趁勢再減價25萬元，以275萬元沽貨，實用呎價16,768元，原業主2017年以312萬元購入，賬面蝕37萬元或11.9%。

近期屢錄二手蝕讓的馬鞍山納米樓蒼晴。中原地產分行資深區域營業經理胡耀祖表示，蒼晴1座低層A02室，實用面積227平方呎，開放式間隔，叫價300萬元，議價後以287萬元易手，實用呎價12,643元。買家為上車客，原業主持貨5年，賬面蝕163萬元或36%，若連使費計料實蝕近四成。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理



■屯門納米屋苑菁雋連環錄得蝕讓成交。資料圖片

區域營業董事黎健峯表示，最新錄得馬鞍山泓碧18座低層B室交易，單位實用面積271平方呎，一房間隔，單位放盤1年，初時叫價400萬元，期間減價10萬元，減幅2.5%，獲買家以390萬元承接，實用呎價14,391元。原業主持貨5年至今沽售，賬面損失187萬元。

香港置業西九龍南昌站新樓專組(2)首席分區董事殷其家表示，該行早前促成一宗匯璽2A期2B座中層J室交易，單位實用面積381平方呎，一房間隔。單位以800萬元放盤5個月後獲同區客洽詢，雙方經議價後以710萬元易手，實用呎價18,635元，較市價低5%。新買家為單身首置客，心儀單位景觀開揚，故睇樓數次後決定購入上述單位。原業主是次賬

面虧損41.8萬元。

菁雋開放戶193萬沽創新低

昔日二手成交呎價曾高逾兩萬元的屯門「龍床盤」菁雋，近日傳來錄得大幅貶值個案。該盤一個極高層單位，實用面積167平方呎，開放式間隔，曾叫價220萬元放售，市傳減價至193.8萬元售出，成交呎價11,605元，料屬項目新低呎價。上址於2019年購入價逾317萬元，實用呎價近19,000元，持貨約5年，賬面蝕逾123萬元或38.9%。

此外，同項目另一個中層單位，實用面積約164平方呎，同屬開放式間隔，市傳亦以220萬元成交，實用呎價13,415元。原業主2019年一手購入，賬面跌價47萬元或17.6%。

政府應着力振興樓市



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

金管局總裁余偉文指出，過去一、兩個月，本港二手樓市保持平穩，樓價輕微向上。再看看祥益指數及中原指數，中原指數已連續3個月出現上升，針對屯門區樓市的祥益指數，近6個月來回復初步向上，後市若升穿去年4月份的水平，突破阻力位後就是一個清晰且後繼有力的升勢。但以上是數據分析，現實中筆者認為政府不應該「等」或「被動」，應主動造就更佳的勢頭。

過去十多年，政府都是在樓價升市推出逆周期措施，筆者認為在樓價下跌時，應及時推出相應措施刺激市場。近年銀行曾收緊借貸，筆者認為政府應要多方面留意，但無論如何，香港是不斷受到外圍因素干擾的市場，政策及時出招，效果才能一氣呵成！

搞好經濟先刺激樓市

到了目前，300萬以下，200多萬價值的物業在上車區域是有不少選擇的。以屯門為例，相關樓價的樓盤有約170個單位，如自由價居屋兆禧苑、兆軒苑和半新樓弦海、菁雋等；而300多萬可以買到兩房單位，區內有約600個樓盤，私樓方面如屯門市廣場和疊茵庭、豫豐花園等；400多萬可以買到三房單位，區內有約560個樓盤，如自由價居屋置樂花園、兆康苑和新屯門中心等。筆者想說，市民如果不想買上車區域的話，即有更高要求的水平，而這個水平並不應該由政府費神去滿足他們，即是說現在市場已經給予年輕人很充足的機會上車，現在首要做的是搞好經濟，政府不應該顧忌太多，刺激樓市，經濟就好辦得多。

國泰盈利逐步提升

滙豐環球研究發表報告指，國泰航空(0293)去年11月營運數據，預示集團去年下半年盈利逐步提升，主要得益於強勁的貨運表現及較低的燃油價格，相信短期強勁趨勢持續，故大幅上調其去年下半年扣除息稅前盈利(EBIT)預測52%，高於市場預測。

此外，國泰於今年初宣布，已回購46億元可換股債券，料集團將繼續進行回購，以降低攤薄風險，並展示對現金流與長期前景信心。

該行表示，由於國泰貨運回報率提高及燃油成本降低，將其2024年至2026年經常性利潤預測上調10%至29%；去年下半年預測優先股息息前的經常性利潤達54億元，高於去年上半年的35億元。

獲大行升目標價

基於預期國泰持有的國航(0753)等聯營公司，將帶來EBIT貢獻達70億元，該行將其預測市賬率由0.95倍升至1倍。

滙豐將國泰評級由「減持」調升



■國泰貨運業務表現強勁。

至「持有」；目標價亦由8.3元升至9.7元，以反映集團去年下半年表現佳。

另外，摩根士丹利表示，將國泰2024年至2026年盈利預測，分別上調13.5%、7.4%及14%，以反映航空燃油價格較低的假設，以及去年11月堅實的客運量表現及強勁的貨運業務。

大摩指出，考慮到國泰今年初回購可換股債券，調整全面攤薄後的股份數目，將其目標價由8.1元上調至9.1元，維持「與大市同步」評級。

個股分析—滙豐/大摩

中興業務前景疲弱

富瑞發表報告指出，雖然中興通訊(0763)股價自去年12月13日以來之升幅，至今已回調50%，主要是反映市場對集團發展人工智能(AI)預期可能過高。

業務受硬件限制

由於中興旗下公司中興微電子並無AI芯片設計經驗，加上大部分收入來自內部業務。因此，該行認為，投資者預期中興將受惠AI特定應用集成電路(ASIC)的增長是不切實際。

報告表示，由於AI智能手機尚未全面普及，即使字節跳動允許中興在其智能手機上安裝AI，惟估計其業務仍受制於硬件發展。

該行認為，中興現價估值不貴，不過，由於集團有超過60%的收入來自電訊設備，而電訊營運商資本開支見頂，意味中興業務前景疲弱。

該行對中興2024年及2025年盈利預測均低於市場預期，但仍將其目標價由17.94元上調至18.58元，評級「持有」。

個股分析—富瑞

吉利銷量延續強勢

招商證券國際發表報告指，吉利汽車(0175)上月批發銷量達21萬輛，按年增40%，按月跌16%，全年批發217.7萬輛，增32%，超出銷售目標8.8%。集團去年新能源及燃油汽銷量均衡增長，料今年延續強勢。

宜逢低吸納

該行表示，吉利大量投放高競爭力新品，料迎來新能源產品大年。雖然1、2月為汽車市場淡季，加上國補政策短暫真空

期，或令市場情緒轉淡，但3月國補貼落地後，將與公司新產品周期共振向上爆發，建議趁淡季逢低吸納。

招證國際指，吉利為行業首推股，維持其「增持」評級，目標價21.8元，對應2025年市盈率16.3倍，接近歷史平均16倍。

另外，中銀國際指，首季行業需求疲軟等因素，或階段性影響汽車板塊投資情緒，但反而有利投資者布局。重申其「買入」評級，目標價升至21元。

個股分析—招證國際/中銀國際