

公屋低買高賣 業主賺到笑



綠表客頻頻出動覓筍盤，業主則低買高賣，賺取理想回報。地產代理表示，近期市場陸續出現一些公屋單位高價成交個案，業主全部賺到笑。

世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，早前促成區內公屋翠林邨雅林樓高層1室交易，單位實用面積381平方呎，享有全山景致，剛獲區外綠表買家以120萬元承接，較業主於6月放盤叫價148萬元，累減28萬元，減幅19%，折合實用呎價僅3,150元。雖然減近兩成沽貨，惟原業主於2014年10月僅以51.2萬元購入上址，持貨至今10年，現轉手賬面仍賺68.8萬元，賺幅有1.3倍。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，早前促成屯門公屋山景邨8座(景美樓)高層12室交易，單位實用面積296平方呎，新買家為區內綠表客，鍾情屋苑周邊交通便利，單位內籠亦新淨企理。加上業主有輕微議價空間，該買家最後以85萬元(未補地價)承接單位，實用呎價2,872元。原業主於2013年僅以15.42萬元(未補地價)購入上址，持貨11年轉手，現賬



■屯門公屋田景邨周邊生活環境及交通配套理想，故受到不少綠白表人士追捧。資料圖片

面升值69.58萬元，升幅達4.5倍。

與此同時，該行同時錄得屯門良景邨1座(良偉樓)高層1室交易，單位實用面積381平方呎，兩房間隔，日前獲區內白表客垂青，以126.5萬(未補地價)購入。新買家表示熟悉該區環境，加上原業主有23.5萬元的議價空間，遂決定購入上址，單位實用呎價為3,320元。

黃文樂續稱，該行另錄得屯門田景邨15座(田敦樓)中層22室交易，單位實用面積443平方呎，近期獲同區綠表客垂青，心儀田景邨造價夠平而入市，加上該買家原本亦居於同區，而且屋苑臨近輕鐵站，遂以195萬(未補地價)購入上址，實用呎價4,402元。原業主於2009年僅以19.6

萬元(未補地價)購入上述單位，持貨15年，是次轉手賬面獲利高達175.4萬元，單位期間升值近9倍。

鳳德邨開放戶升值逾11倍

香港屋網表示，早前剛錄得鑽石山鳳德邨硃鳳樓高層20室交易，單位實用面積489平方呎，屬開放式間隔，叫價310萬元(未補地價)，放盤2日零議價310萬元沽出，實用呎價6,339元。新買家為同區客，見單位內籠裝修新淨企理，即購入單位。隨着港鐵屯馬線通車，鳳德邨亦有「公屋王搖籃」之稱。是次成交單位，原業主於1998年一手以28萬元(綠表)向房署購入，持貨26年賬面賺282萬元，升值11倍多。

滿足置業提高轉流率



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

筆者認為眼下若要解決財政赤、樓市等問題，其實善用一些過去做得好的政策，已可以得到很大的改善。現屆政府的人口政策其實十分成功，香港人口由2020年至2022年中的減少17萬人，去到2024年中，回復增加逾18萬人，效果明顯。對大都會來說，人口減少是一個危機，但政府避免了這方面的風險。當然，人口增加是大都會要有的條件，否則沒有足夠的人手去發展新產業及開發客戶群，外來人口亦會對地產有提振作用。

此外，政府宣布優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資於5,000萬元或以上的住宅物業。根據數據，計劃自去年3月推行以來，首10個月接獲申請逾800宗，預計可為香港帶來的投資金額逾240億港元。本地豪宅市場即時受惠。如果香港的人口政策保持成功，未來需要更多的住屋供應。

公屋富戶應向上游置業

另外，本屆政府施政還有一方面值得讚揚，就是透過打擊濫用公屋收回7,000個公屋單位，此舉非常正確。公屋的轉流率長期只得1%。筆者認為，公屋轉流率最少要在3%至5%或以上，即是說公屋富戶應向上游置業，令公屋轉流率提升，居民置業需求得到滿足。過去無論公屋或者私樓，概念上也只用興建新樓去滿足市場需求，這種思路是錯的，甚至乎可以說是「洗腳唔抹腳」浪費公帑。有合適轉流率及正確的供應觀念，政府就可以省回大量的公帑，從而改善財政赤字。

港鐵短期催化劑有限

滙豐環球發表報告指，港鐵公司(0066)旗下經常性業務持續改善，但資本開支處於上升周期，可能拉低盈利能力。該行視港鐵為行業具防禦性股份，惟短期催化劑有限。

該行表示，考慮到港鐵融資成本高企，加上較低的租金收入預測，將其2024年至2026年盈利預測下降2%至7.5%。

滙豐將其評級由「買入」降至「持有」，目標價從34.6元下調至27元，相當於每股資產淨值預測(32.1元)折讓擴大至16%。

華泰首予目標價29.7元

另外，華泰證券首次覆蓋港鐵，予其「增持」評級，目標價29.7元。

報告指，港鐵經常性利潤來自鐵路客運、免稅店及車站小商店租賃、商場租賃等現金流穩健的收租業務，近十年盈利貢獻約佔45%。非經常性利潤來自新建鐵路沿線的房地產開發、投資物業的公允價值重估，盈利貢獻約佔55%。由於消費模式轉變及



■分析料港鐵資本開支處上升周期，或拉低盈利能力。

入境旅遊增長、按揭利率下降，有機會成為未來對股價向上的重要催化劑。

華泰證券表示，香港經濟前景不明朗，加上目前利率處於較高水平，可能繼續遏抑市場消費意慾。此外，投資者擔心商場租金持續下跌，以及住宅銷售難以大幅反彈。

該行認為，港鐵現價較2019年7月歷史高點累跌五成，已反映市場對其基本面擔憂。然而，集團邊際回暖信號已顯現，2025年市盈率與市賬率估值亦低於2011年參數。

個股分析—滙豐/華泰

零跑首季盈利或承壓

零跑汽車(9863)發盈喜，預期去年第4季扭虧為盈，提前一年實現單季度淨利潤轉正目標，並料去年營收不低於305億元(人民幣，下同)，同比增長不少於八成，主要受銷量增長104%至29.37萬輛帶動。

花旗發表報告指，為紓緩補貼到期影響，零跑與其他內地車企，分別推出多種購車激勵措施。至於集團面對潛在風險，包括1月訂單下降，而1月及2月交付量亦因淡季可能出現大跌，或影響整體表現，加上潛

在價格戰，以及汽車製造商推出的激勵措施，料對其今年首季盈利造成壓力。

上調銷量預測

花旗輕微上調零跑2025年及2026年銷量預測至49萬及57.5萬輛，期內預測由虧損9.76億元及淨利潤15億元，調升至淨利潤6.95億元及賺29.1億元。

該行將其目標價由45.1港元升至45.6港元，維持評級「買入」。個股分析—花旗

希慎負面因素已反映

希慎興業(0014)旗下利園翻新工程全面完成後，豪華零售物業組合將有超過10個翻新及擴建品牌旗艦店，所佔面積增40%。

租金收入料續升

星展發表報告指，希慎於2021年收購上海利園後，租金貢獻持續增長，寫字樓預租承諾率增至80%。加上利園八期料於2026財政年度第2季落成後的新租金貢獻，即使計及香港寫字樓組合錄得負租金回報，料未來數年租金收入續升。

星展將希慎目標價由15元降至14.38元，維持「買入」評級，現價已反映負面因素。

另外，瑞銀指，寫字樓供應增加在2027年前仍是一大挑戰，料今年空置率升到13%至17%，今年商舖租金再跌0%至5%。即使入境旅客數量增加，但人民幣貶值或拖累內地旅客人均支出，本地消費流失可能仍會持續。

該行予希慎「中性」評級，目標價11.2元。

個股分析—星展/瑞銀