

將軍澳減價盤獲利甚豐



將軍澳業主減價求售個案近期大增，吸引買家爭相入市。地產代理表示，由於業主主動減價，買家大多睇樓後即決定拍板成交，而且業主大多仍獲利甚豐。

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行新近促成將軍澳新都城1期5座高層G室交易，單位實用面積701平方呎，三房套間隔。業主最初以900萬元放盤，放盤約半個月，其後減價至886萬元，近期獲買家洽詢。買家議價後以861.8萬元承接，實用呎價12,294元。原業主持貨28年，是次轉手賬面賺372.2萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成一宗將軍澳怡心園4座低層E室交易，單位實用面積604平方呎，三房套間隔。業主最初以550萬元放售單位，放盤約2個月，近日獲區內客洽詢。買家為新婚夫婦，心儀單位間隔實用，內籠企理，議價13萬元後以537萬元承接單位，折合實用呎價8,891元。原業主持貨18年，



■將軍澳峻濠三房戶業主減價20萬後即獲承接。
資料圖片

是次轉手賬面賺355萬元。

利嘉閣地產將軍澳(將軍澳站)首席分區董事溫錦駒稱，分行新近促成將軍澳天晉3A期3A座中層A室交易，單位實用面積673平方呎，三房套連開放式廚房設計。新買家為用家，心儀單位間隔合用，遂決定洽購。業主原叫價1,238萬元，經多番議價後，以1,088萬元成交，實用呎價16,166元。原業主於2014年以784.5萬元一手購入單位，持貨至今轉售，賬面獲利303.5萬元。

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行新近促成將軍澳新都城二期2座中層H室交易，單位實用面積538平方呎，三房套間隔。單位以750萬元放盤約1年，其後減價至680萬元，近期獲換樓客洽

詢。買家原居於港島，心儀將軍澳區居住環境，附近生活配套及交通完善，議價後以665萬元購入單位自住，實用呎價12,361元。原業主持貨26年，期內單位升值401.7萬元，或1.5倍。

峻濠三房業主賬賺134萬

中原地產將軍澳康城第二分區分區營業經理何文俊表示，分行最新促成日出康城峻濠1座高層A室交易，單位實用面積693平方呎，三房套間隔，單位最初開價758萬元，現大幅減價110萬元或7%，以648萬元沽出，實用呎價9,351元。新買家議價後感十分吸引，考慮片刻即決定入市。原業主持貨12年半，現沽貨賬面獲利134.1萬元。

官民交流重拾信心



筆者之前撰文指出簡樸房的概念有瑕疵，但對於政府聽取意見的態度有信心，未夠完美可作出修正。最近房屋局局長何永賢諮詢地產代理界有關簡樸房的意見，筆者給予兩點意見：

1)關注管制劏房會否令到成本上升，配合香港租金的上升軌，會否成為一個不好的化學反應。根據差餉物業估價署資料，歸納後得出兩個數據值得參考，第一是過去兩年(2023年至2024年11月)住宅租金上升約11%，第二是截至2024年8月的劏房租金對比同年年初上升約8%，但首5個月沒有明顯上升，即是說3個月已升了8%，短暫的數據雖未必可作準，但有關趨勢必須留意。2)簡樸房可容納的住戶人數很大機會受其最低面積所影響，變相容納的人數少了，政府有否為這個情況作出準備？筆者看到公屋轉流率低，以往長期只有1%左右，最近為約1.9%，仍未合乎公屋最少3%至5%的轉流率，即是轉流率不足正影響資助房屋的等候者。

樂見政府有意修補轉流率

會議過程中，局方就簡樸房的八大要求作出解釋，同時對房地產的轉流率十分關注，而且是有概念去重新將斷裂的轉流率作修補。處理公屋富戶其實是處理轉流率的問題，尤其是政府過去曾容許公屋住戶缺乏上游的年代，缺乏上游不單止影響人生，亦會令市場缺乏上游動力，最後不斷循環影響社會。轉流率回復正常不單令社會有向上游的力量，而且成交增加，市場上也不會過分集中於新盤，財富分配平均，解決劏房問題同時解決轉流率才是真正解決香港深層次問題。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

九毛九同店銷售趨降

高盛發表報告指，九毛九(9922)去年第4季經營情況惡化，旗下「太二」及「九毛九」品牌同店銷售下跌，雖然管理層加強產品供應及減省成本，但需求疲弱及行業整合風險帶來不利因素，或導致品牌動能恢復及成本減省措施要取得成效需時較長。

該行表示，由於九毛九在2025年上半年面對較高基數，意味同店銷售短期或持續下降，將其2024年至2026年盈利預測下調36%至45%，

高盛將其目標價由4元降至3.2元。評級由「買入」下調至「中性」

大摩料跑輸同業

另外，摩根士丹利認為，九毛九主要品牌「太二」去年第4季因翻枱率疲弱，並且出現淨關店，預期改善門市網絡及同店營運需時。

大摩預期，九毛九未來60天股價有七至八成機會跑輸同業，予其「減持」評級，目標價2.3元。

瑞銀表示，考慮到九毛九上季同店銷售遜預期，以及減值虧損，將其去年純利預測下調17%，同時將2025



■九毛九改善門市網絡需時。

年至2026年純利預測下調8%至9%，以反映到店舖擴張放緩的因素。

該行將其目標價由3.1元降至2.85元。評級「中性」。

野村指出，在低基數下，九毛九上季同店銷售跌幅擴大，預測去年全年純利受營運槓桿作用減弱所拖累將減半，目前扭轉經營劣勢的可見度有限。

該行將其評級由「中性」降至「減持」，目標價亦由2.3元下調至2.14元。

個股分析—高盛/大摩/瑞銀/野村

神華股息有上升空間

中國神華(1088)公布2025年至2027年度股東回報規劃方案，每年分配利潤不少於盈利65%。此外，公司向控股股東國家能源集團收購杭錦能源100%股權，現金對價8.53億元人民幣。

摩根士丹利表示，神華最新派息指引，高於2022年至2024年的60%。由於公司在2022年至2023年派息率為70%，新指引顯示其股息有溫和上升空間。

該行認為，由於煤炭價格下跌及缺乏內生增長，收購母公司資產能提供增長途

徑，亦不會令供過於求的煤炭市場惡化。而有關交易對股息影響有限。

料派息2.2元人幣

大摩認為，神華更新派息指引及資產注入屬略為正面，予目標價38元，評級「增持」。

另外，大和表示，神華下一個催化劑是今年3月公布2024年度股息，料每股派息2.2元人民幣，維持其「跑贏大市」評級。

個股分析—大摩/大和

新東方績後遭大削價

於上月「染藍」的內地教育股新東方(9901)截至去年11月底第2季度，淨利潤3,193萬美元，按年增6%，淨收入10.38億美元，增19%。集團估計第3季度淨營收10.07億美元至10.32億美元，增18%至21%。

摩根士丹利引述新東方管理層表示，第3季度指標主要受消費環境疲弱，令出國考試準備業務、新業務及文化旅遊表現遜預期，拖低核心業務盈利1.5個百分點。料2025年財年核心業務收入增長

30%。

大摩下調盈測

大摩稱，受宏觀環境因素掣肘，下調新東方2025年至2027財年盈利預測17%至20%，予港股目標價40.56元，美股目標價83美元，評級「增持」。

此外，麥格理大幅下調新東方港股目標價44%，由61.6元降至34.3元，評級由「跑贏大市」降至「跑輸大市」。

個股分析—大摩/麥格理