

# 嘉湖破悶局 連環錄成交



地產透視

農曆新年長假期過後，二手樓市交投逐步

回升，其中天水圍嘉湖山莊錄得多宗成交個案，有單位更獲利達340萬元，升值約2.6倍。地產代理表示，該屋苑部分業主新年前已擴大減幅，冀吸引買家入市。

中原地产天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，正值農曆新年正月，節日氣氛濃厚，樓市交投放慢，嘉湖山莊剛錄得蛇年首宗成交，翠湖居3座中層G室，實用面積548平方呎，三房間隔，業主叫價468萬元，議價後以457.8萬元沽出，實用呎價8,540元。原業主持貨24年，賬面獲利340萬元，單位升值2.6倍。

伍耀祖續稱，其實農曆新年前，部分業主不惜擴大減幅吸引買家入市。該行另促成美湖居6座低層G室交易，單位實用面積544平方呎，三房間隔，向西南及內街，叫價450萬元，減價21萬元，以429萬元沽出，實用呎價7,886元。原業主持貨7年，賬面蝕56萬元。另外，該行亦促成另一宗樂湖居12座低層E室交易，單位實用面積448平方呎，兩房間隔，附帶雅致裝修，叫價403萬元交吉放



嘉湖山莊業主主動減價求售。

售，減價18萬元，最終以385萬元沽出，實用呎價8,594元。原業主持貨3年，賬面蝕134.8萬元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，嘉湖山莊7期景湖居8座高層F室亦錄得成交，單位實用面積442平方呎，兩房間隔，日前獲區外客垂青，鍾情上述屋苑環境寧靜舒適，加上原業主願意調整價格，累減46萬元，遂決定以372萬元購入上址自住，實用呎價8,416元，屬市場價成交。原業主於2013年以278萬購入單位，是次轉手賬面獲利94萬。

## 樂湖居兩房獲預繳一年租

林家倫續稱，日前分行並促成樂湖居2座高層E室租務交易，單位實用

面積448平方呎，兩房間隔。租客為同屋苑，主要鍾情單位鄰近原居所，方便搬遷及不用重新適應周邊環境，而且單位附雅裝，廳、房景觀開揚，由於租客願意預繳一年租金，因此業主減租500元，租客遂決定以月租11,150元，合共涉資13.8萬元承租單位，實用呎租25.7元。業主可享租金回報率達3.3厘。

分行另促成另一宗翠湖居6座低層E室租務交易，單位實用面積448平方呎，兩房間隔。租客為外區客，主要鍾情屋苑鄰近工作地點，往返方便，加上業主減租1,000元，而且單位企理，遂決定以月租11,000元承租單位，實用呎租24.6元。業主現可享租金回報率3.7厘。

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

## 修補置業階梯達均富

行政長官李家超在去年10月的施政報告公布，「下一期(2025年第1季)白居居屋第二市場計劃(白居二)起，增加1,500個配額，全數撥予40歲以下的青年家庭及一人申請者。」記得剛公布的時候，筆者的好友派司機洪哥接我出席宴會，言談間洪哥分享正準備申請公屋，希望將來可以用公屋住戶綠表資格購買居屋自住，當時我告知政府加添白居二名額，他很不高興地表示不公平，他正正是40歲以上的三人家庭，以上的新政策偏偏遺漏了這一群！

近日筆者又遇見洪哥，寒暄一番後發覺他的怨氣比以前更多，因為近年政府打壓濫用公屋的關係，對收入方面的檢查特別嚴格，很多人都因此放棄了這種先申請公屋，再用綠表資格置業的方向。洪哥說現在只好直接申請居屋，但政府又為屢次向隅者多派一個抽籤號碼，這對新申請居屋人士是變相被「溝淡了」！

近日筆者又遇見洪哥，寒暄一番後發覺他的怨氣比以前更多，因為近年政府打壓濫用公屋的關係，對收入方面的檢查特別嚴格，很多人都因此放棄了這種先申請公屋，再用綠表資格置業的方向。洪哥說現在只好直接申請居屋，但政府又為屢次向隅者多派一個抽籤號碼，這對新申請居屋人士是變相被「溝淡了」！

## 強積金當首期值得深思

筆者認為洪哥以下的說話政府的確值得深思：「其實本身我們並不貪心政府的居屋或者公屋，我們已經供了20年的強積金，為何不可以讓我們當首期買樓？在樓價最平的時候，我們看到眼前有上車機會，但不可以用自己的錢去買樓！如果政府能讓我們自己的強積金去做首期買樓，根本我們並不稀罕什麼公屋或者居屋！」

上車方法多，重啟置業資助貸款計劃有關的資助成本一定低過公屋及居屋，個別能力不足的人政府可適當提供一些按揭擔保，香港的房屋政策要回復到人人都有上車的權利與機會，才可以避免到貧富懸殊的深層次矛盾！

## 金沙EBITDA料回升

金沙中國(1928)去年第4季經調整物業EBITDA同比跌12.7%至5.71億美元，淨收入減少17.7%至2.37億美元。2024年經調整物業EBITDA升5%至23.3億美元，淨收入增50.9%至10.5億美元。

集團上季經扣除資本化金額後利息開支按年減少5.3%至1.8億美元，加權平均借款成本減少0.2個百分點至5%。經調整物業EBITDA按年跌12.7%

### 大摩劈目標價14%

摩根士丹利預期，金沙未來9年需斥資32億美元發展非博彩項目，將其今年非博彩資本開支預測，由3億美元調升至4.5億美元。

該行因應下調澳門整體賭收增長預測，故相應調低金沙2025年及2026年EBITDA及每股盈利預測，估計今年經調整物業EBITDA按年增長13%至26.2億美元，明年增長則放緩至9%，不過，中場業務市佔



■分析預期金沙今年非博彩資本開支料大增。

路透社率有望提升，料今年升至25.2%。大摩表示，下調金沙目標價14%，由25元降至21.5元，以反映下調集團自由現金流預測。維持「增持」評級。

另外，花旗估計，金沙旗下倫敦人名匯分階段重開，可望帶動今年EBITDA同比增25%，如能實現，金沙將是6間澳門博彩股之今年錄得最強的EBITDA同比增幅。花旗予金沙目標價26.3元，評級「買入」，指公司今年恢復派息或導致多次重新評級。

個股分析—大摩/花旗

## 瑞聲增長前景看俏

里昂發表報告指出，據行業調研顯示，華為可能在即將推出的高端手機Pura 80主攝鏡頭中，採用瑞聲科技(2018)的WLG混合鏡頭，料為瑞聲的玻璃鏡頭業務的重大突破。

該行認為，若華為落實採用瑞聲的鏡頭，將促使投資者重新評估瑞聲的光學業務增長預測及行業定位。

### 獲里昂升價至54.6元

里昂稱，瑞聲是蘋果公司重要供應商，

提供新人工智能(AI)專用零件。瑞聲亦正探索新業務如機械人驅動器和增強現實(AR)眼鏡領域。該行將其評級由「跑贏大市」上調至「高確信跑贏大市」，目標價由47.7元升至54.6元，以反映對其2025年及2026年盈利預測上調4%與6%，公司增長前景看俏。

另外，招銀國際指，對智能手機更換周期持正面看法，加上內地對手機「補貼」。重申瑞聲「買入」評級，目標價40.83元。

個股分析—里昂/招銀國際

## 長和退出巴拿馬運河業務影響微

外媒報道，巴拿馬政府向美國讓步，考慮取消長和(0001)旗下香港和記港口集團在巴拿馬運河營運合約，但為免訴訟，巴拿馬政府希望跟從正當程序，暫時未有決定。和記港口集團目前正營運巴拿馬運河兩個港口。

摩根大通認為，即使報道屬實，長和退出巴拿馬港口業務，料對集團影響輕微，因巴拿馬港口對長和2024年上半年的貢獻不少於EBITDA 1%。而巴拿馬業務佔吞吞吐量3.9%。

至於其他業務，該行認為，地緣局勢緊

張升級料對集團亦影響有限，長和主要業務分布在歐洲大陸(佔集團逾五成EBITDA)，參與美國市場亦相對有限。

### 業務具有彈性

摩通予長和目標價50元，基於2024年至2025財年平均股息率5.3%，與其他企業基本相若，但低於房地產公司，而長和旗下業務(電訊、港口、基礎設施)本質上具有彈性。

個股分析—摩通