

三房戶受捧 業主獲利豐



地產透視

正月過後，節日氣氛陸續消散，早前累積的購買力逐步釋放。代理表示，沙田及大圍區本月二手成交大增約四成，當中不乏三房大單位，業主大多獲利甚豐。

中原地产營業董事黎宗文表示，沙田及大圍區本月暫錄60宗二手成交，較上月同期增加約三至四成，其中沙田新城市廣場本月暫錄2宗成交，最新一宗4座中層A室，單位實用面積640平方呎，三房連套間隔，叫價980萬元，議價後以828萬元獲承接，實用呎價12,938元。新買家為家庭客，見單位位置方便，價錢合理，少有放盤，即承接自用。原業主持貨約12年，賬面獲利100萬元，單位升值13.7%。

中原地產分區營業經理陳韻兒表示，大圍名城本月暫錄3宗成交，分行最新錄得2期盛薈2座中層ND室，單位實用面積678平方呎，三房連套間隔，叫價1,068萬元，雙方議價後以1,025萬元沽出，平均實用呎價15,118元。代理表示，新買家為同區家庭客，見屋苑位置方便，單位價錢合理，決定購入自住。原業主於



■新城市廣場三房套單位獲家庭客承接。資料圖片

2010年以780萬元購入單位，持貨15年，賬面升值245萬元，單位升值31.4%。

中原地产營業董事龐耀昌表示，名城2期盛薈2座低層NC室亦錄得交易，單位實用面積784平方呎，三房連套間隔，開價1,200萬元，議價後以1,090萬元成交，實用呎價13,903元。代理表示，新買家為區內換樓客，見屋苑位置方便，即承接單位自用。原業主持貨15年，賬面獲利273.3萬元，單位升值33.5%。

美聯物業營業經理朱惠文表示，市況回暖，買家積極入市，該行錄得大圍聚龍居7座極低層交易，單位實用面積942平方呎，採三房套設計。單位原開價1,060萬元，獲用家洽

購，鐘情屋苑配套齊全，議價後以1,000萬元連車位成交，實用呎價10,615元。原業主持貨26年，賬面獲利575萬元，單位升值1.3倍。

珀麗灣三房租金回報5.3厘

香港置業董事熊建明表示，新近促成馬灣珀麗灣2期3座中層C室租務交易，實用面積713平方呎，屬三房套間隔，望青龍灣汀九橋海景。代理稱，業主以26,000元放租後即獲外區客洽詢，經議價後以22,000元成交，實用呎租30.9元。新租客心儀單位有簇新裝潢，而且有極高私隱度，加上屋苑有專船及專車到葵青區及機場，方便快捷，睇樓1次即決定承租。業主享5.3厘租金回報。

小陽春初現箇中緣由



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

2月8日至9日的周末樓市出現了今年第一個小陽春，小陽春會持續多久或多大規模，現在說言之過早，但的確市場出現轉旺的情況。目前情況比之前短暫的樓價回升，能牽動到更多的購買力回歸市場，其中有多重因素，包括租金有力向上，很多租客轉為買家；租金回報率上升，推動很多收租客入市；銀行定期息口亦比之前的要低，即是說目前的購買力比過去更樂意進入樓市。

此外，愈來愈多泛內地客來港買樓，泛內地客是指過去20年的新舊移民、來港長期工作者或已取得身份證的內地生意人，顯然這類買家逐漸成為市場主流。筆者堅持年初的評論會實現，樓價有足夠條件從谷底回升5%至10%。至於更長遠的樓市，我們要看一些因素，例如股市的變化，因為股市牽涉巨額的資金，亦反映到中美角力的形勢。究竟中國資金會像以前般以守為攻按兵不動，還是會與美國資金互相流動，令雙方可以有一些活動空間？如果是偏向平和，那市場上就會有更明朗的前景讓銀行借錢給投資者。

樓市本質有升有跌

筆者奉勸一直看淡樓市的朋友應在這時停一停、想一想，樓市的本質是有升有跌，看跌是可以的，但不應無限期，現在是時候盤算究竟何時才是最佳的入市時機，否則到樓市回升後同樣會後悔莫及！當然，香港樓市的韌力最重要還要看政府。首先，政府要因時制宜，既然樓市供應已得到改善，甚至有短暫高企的情況，筆者認為政府要檢討土地開發的時間表，這才能令發展商部署發展地盤！其次，政府應向市場釋放更多正面訊息，提升市場信心！

煤氣股息回報率吸引

中銀國際發表報告指，香港中華煤氣(0003)推動香港氫能源業務取得進展，集團可再生燃料聯營公司怡斯萊(EcoCeres)旗下馬來西亞新廠預期今年下半年投產；此外，怡斯萊擬往歐洲招股上市，料可帶動煤氣股價上行。

不過，該行將煤氣2024年至2026年盈利預測分別下調2%、4%及5%，以反映可再生能源業務盈利下降、天然氣銷售增長放緩，以及人民幣對港元貶值影響。

中銀國際預期煤氣維持每股派息，意味股息回報率達5.8%的吸引水平。重申其「買入」評級，惟以現金流折現率計，目標價由7.63元降至7.11元。

為摩通公用股首選

另外，摩根大通指，怡斯萊主要生產可持續航空燃油(SAF)、氫化植物油和纖維素乙醇等可再生燃料。雖然SAF需求增加，但料價格持續波動，業務佔比亦較低，或拖



■煤氣聯營公司怡斯萊擬在歐洲上市。

累煤氣去年盈利表示。

該行認為，部分投資者或對其估值持懷疑態度，不願意在SAF價格於今年反彈之前，予煤氣估值溢價，故怡斯萊潛在上市計劃，未必能驅動短期煤氣股價向上。

摩通表示，現時煤氣股息率處於6%，估值亦吸引，但由於估算2024年全年業績或遜預期，而物業重估價值亦存在不確定性，待集團公布業績後，可能為投資者提供具吸引力的入市時間點，給予「增持」評級，目標價6.75元，並列為今年上半年本地公用股中的首選股。 個股分析—中銀國際/摩通

百度雲業務前景向好

滙豐研究發表報告指，得益於增加採用開源模型驅動的人工智能(AI)，百度集團(9888)雲業務前景向好，將其2025年及2025年雲業務增長預測，分別上調至21%及15%，收入預測亦上調1.7%至2.7%。

報告表示，雖然雲業務利潤逐步改善，惟因收入組合進一步向低利潤的雲業務轉移，故對其盈利預測僅上調0.3%至1.3%。

滙豐估計，百度今年股東回報改善至3%，預測市盈率9倍，估值合理，維持其

「持有」評級，港股目標價由90.7元升至91.7元。

搜尋市場競爭加劇

另外，瑞銀表示，百度將DeepSeek併入搜尋引擎後，市場憂慮搜尋市場競爭加劇，短期或令股價受壓。在加快AI變現前，集團將持續優化用戶體驗及產品細化，上調其今年核心收入預測1%，港股目標價119港元，評級「買入」。 個股分析—滙豐/瑞銀

蒙牛估值處於低位

蒙牛乳業(2319)發盈警，料2024年盈利介乎5,000萬元至2.5億元(人民幣，下同)，按年跌94.8%至99%，主要因貝拉米錄得38億元至40億元商譽減值。

基本溢利料勝預期

花旗發表報告指，若剔除貝拉米減值及聯營虧損影響，蒙牛去年基本溢利介乎46.4億元至51.5億元，較該行預測高出4%至15%，主要受惠經營利潤率勝預期。

該行維持蒙牛「買入」評級，目標價

20.9港元。

另外，瑞銀指，如剔除一次性減值影響，蒙牛去年經常性淨利潤按年持平，較該行及市場預期高出14%與12%，主要由毛利率擴張及節省成本所推動。

該行認為，蒙牛股價近期調整，已部分反映有關因素，預期公司利潤率持續擴張。

瑞銀指，蒙牛現價預測市盈率11.5倍，估值處於低位，非常吸引，維持其「買入」評級，目標價20.5港元。

個股分析—花旗/瑞銀