

# 居二受追捧 業主獲利豐



各區二手筍盤逐漸消化，買家轉吼居二平盤。地產代理表示，近期成交的居二屋苑不乏持貨多年單位，業主賬面獲利甚豐。

世紀21奇豐物業區域經理胡佩碧表示，該行新近促成馬鞍山錦豐苑錦萱閣F座高層12室交易，實用面積532平方呎，兩房間隔，坐向西北望海景，放盤1個月，獲買家「零議價」以450萬元(居二市場價)承接，實用呎價8,459元。原業主持貨逾28年，賬面獲利337.2萬元，單位期內升值約3倍。

中原地產分行經理麥偉成表示，近期港股造好，買家入市信心增，整體交投氣氛明顯提升，粉嶺居屋景盛苑B座低層11室錄得成交，單位實用面積606平方呎，三房間隔，開價420萬元，議價後以390萬元(居二市場價)易手，實用平均呎價6,436元。新買家為區內客，見單位少有放盤，間隔實用，即購入自用。原業主持貨約29年，賬面獲利288萬元，單位升值2.8倍。

美聯物業高級營業經理黃志佳表示，該行剛促成小西灣居屋富景花園6座低層C室單位交易，實用面積592



錦豐苑兩房戶獲買家零議價承接。  
資料圖片

呎，三房間隔，業主近期叫價570萬元，獲同區用家垂青，議價後以自由市場價518萬元購入，實用呎價為8,750元。原業主持貨16年，單位升值1.6倍。

世紀21奇豐物業經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉歡閣A座高層03室交易，實用面積650平方呎，三房套間隔，坐向東北望市景，業主開價688萬元，放盤半年累減一成，以618萬元(居二市場價)沽售，實用呎價9,508元。原業主持貨18年，賬面獲利446.8萬元，單位升值2.6倍。

世紀21物業分行經理魏仕良表示，居二市場成交平穩，將軍澳富寧花園五座高層C室近日錄得成交，單位實用面積592平方呎，三房間隔，向東南

望市景。業主於去年8月放盤叫價400萬元，獲綠表買家以362.8萬元承接，減價37.2萬元，減幅達9%，實用呎價6,128元。原業主持貨23年，賬面獲利272.8萬元，單位升值逾3倍。

## 康山花園兩房升值近13倍

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，分行促成鯪魚涌康山花園3座高層A室交易，實用面積484平方呎，兩房間隔。單位屬遺產貨，去年10月以綠表價500萬元放售，獲綠表買家以470萬元承接，平均實用呎價9,711元。代理表示，買家心儀上址位置便利、間隔實用，取得購置證後即入市做業主。原業主持貨逾38年，是次沽出賬面獲利436.1萬元，單位升值12.9倍。

## 細價樓印花稅大減



息息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

去年政府已先後全面放寬樓按措施，面對財赤問題，市場預期今年新一份財案未必對樓市有太多著墨；然而，今次政府仍為市場送了點甜，公布400萬或以下物業的置業印花稅降至僅100元。以400萬之單位為例，置業印花稅由原來6萬大減至只需付100元。

至於400萬樓宇在市場上屬於細價樓，是不少首次置業人士的上車選擇；根據土地註冊處數字，去年400萬以下住宅買賣成交有13,428宗，佔整體成交比例約25%。印花稅新政令首次置業上車人士受惠，亦同步有利推動買樓收租需求。

## 吸引上車及收租人士

本港已進入減息周期，銀行去年已提速減息3次，令現時市場按息3.5%已低於30年平均按息4.09%水平，對比現時租金回報平均已升至約3.5%，供平過租個案已逐步增多。現時市場上尤以不少細價樓有甚高租金回報，當中不少400萬以下細價樓之租金回報高逾4%，屋苑樓盤選擇例如九龍灣得寶花園、荃灣荃威花園及沙田河畔花園等，這類屋苑單位已普遍出現「供平過租」情況。

現時加上物業買賣印花稅減至100元，置業成本減少，相信可推動更多初上車人士選擇轉租為買，同時亦吸引買樓收租人士基於細價樓入市成本低、租金回報高、並可以租金代供樓之誘因在細價樓市場尋寶。

## 攜程海外業務擴張樂觀

攜程集團(9961)2024年盈利171億元(人民幣,下同),按年增73%。收入增20%至533億元。單計第4季,經調整EBITDA升3%至30億元。非會計準則純利增11%至30億元。每股股息0.3美元,另公布4億美元的股份回購計劃。

大和發表報告指,攜程2025年指引低於預期,主要是去年高基數令出境旅遊收入增長放緩,建議趁股價疲軟趁低吸納,因內地酒店每間可出租客房收入逐步改善,將推動內地業務經營槓桿,從而有助抵消Trip.com對毛利的拖累。今年上半年催化劑包括五一假期及股份回購速度快過預期。

### 被大和降盈利

該行下調攜程2025年及2026年每股盈利預測11%,以反映較低毛利率預測。雖料Trip.com的貢獻毛利今年按年持平,但將收入組合納入到集團經營收入,並料今年首季的非通用會計準則經營利潤為28%,全年為



攜程今年指引低於預期。 彭博社

30%

大和將攜程目標價由780元降至705元,重申評級「買入」,並指攜程是其首選之一。

另外,摩根士丹利預計,今年首季攜程內地收入或錄中低個位數增長。出境遊需求依然穩健,估計首季酒店訂房同比增30%。機票數量增20%,惟料價格跌10%,整體運輸收入料錄高單位數增長。

大摩表示,攜程海外業務擴張樂觀,相關投資亦初見成效。維持其美股目標價81美元,「增持」評級。

個股分析—大和/大摩

## 石藥成品藥增長受壓

石藥集團(1093)發盈警,料淨利潤同比跌26%至43.5億元人民幣。滙豐環球發表報告指,石藥去年第4季業績疲弱,估計上季成品藥銷售和淨利潤分別同比下降20%和60%,主要受「津優力」和「多美素」因集採帶來負面影響。

### 現價估值合理

展望2025年,該行表示,儘管由去年起推出新藥,並對多個早期資產進行許可轉讓,惟料相關收入貢獻僅部分抵消成熟產品

銷售下降的影響。該行將其2025年至2026年盈利預測下調16%至24%。

滙豐指,目前石藥以預測2025年市盈率11倍交易,現價估值合理。維持其「持有」評級,目標價則由5.2元降至4.7元。

另外,摩根士丹利表示,將石藥2024年至2026年盈利預測分別調整至跌14%、升10%及跌4.3%。目標價由6.6元升至6.8元,予「增持」評級。

個股分析—滙豐/大摩

## 瑞聲料受惠手機市場改善

美銀發表報告指,瑞聲科技(2018)旗下機械業務增長動力強勁,惟業務佔比細,加上行業競爭大,故對相關業務前景維持謹慎。隨著整體手機市場改善,需求亦見好轉,集團有望受惠。

### 獲大行升目標價

該行將瑞聲2024年至2026年純利預測上調5%至17%,目前預期市盈率22倍,估值處合理水平,將其目標價由38元升至45.4元,維持「中性」評級。

另外,滙豐環球表示,瑞聲旗下光學鏡頭和模組產品盈利能力持續改善,並料伸延至今明兩年,主要受到競爭環境緩和、產品組合改善、新設計獲勝案例中規格和價格的上升趨勢。

該行指,瑞聲是蘋果公司及內地Android品牌增長的主要受惠者,上調其淨利潤預測13%至17%,達17.5億元至28.71億元人民幣。目標價由41.7元升至55.1元,維持「買入」評級。

個股分析—美銀/滙豐