

印花稅大減 細價樓當旺



地產透視

財政預算案宣布將100元印花稅的物業價值上限提高至400萬元後，細價樓市場氣氛即時升溫，業主亦願意加大議價空間，有市民更一筆過全數付款購入單位自住。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，分行錄得屯門寶怡花園1座中層B室交易，單位實用面積415平方呎，兩房間隔，日前獲區內首置客垂青。該買家原租住村屋，有意轉換居住環境，見現時樓價低，認為是入市時機，鍾情單位客廳及房間均擁開揚景觀，遂決定以375萬元並一筆過付款購入自住，實用呎價9,036元，屬市場價成交。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，分行近日錄得屯門疊茵庭5座中層E室成交，單位實用面積389平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，得知400萬元或以下物業統一下調印花稅至100元後，即加快步伐睇樓，鍾情屋苑交通方便、樓齡較新；單位原本叫價420萬元，為符合印花稅門檻，業主主動減價至395萬元後即錄成交，實用呎價為10,154元。原業主



■屯門寶怡花園兩房戶獲買家以375萬元承接。

於2012年以242萬元購入單位，賬面獲利153萬元。

中原地產營業經理伍錦基表示，財政預算案利好細價樓交投，沙田第一城3月份暫錄至少10宗成交，平均實用呎價12,158元水平，屋苑最新錄得49座中層C室交易，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，叫價約420萬元，議價後以400萬元易手，實用呎價13,158元。新買家為年輕上車客，認為印花稅僅100元，置業成本大減，即把握機會入市。原業主持貨9年，賬面獲利22萬元。分行另錄得39座低層E室成交，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，望樓景，叫價約408萬元，議價後以398萬元易手，實用呎價14,014元。原業主持貨8年，賬面蝕47萬元離場。

世紀21營業董事林國輝表示，該行新近錄得荃灣海濱花園海妍閣（21座）低層E室成交，單位實用面積453平方呎，兩房間隔，以400萬元成交，實用面積呎價8,830元。原業主持貨9年多，是次轉手賬面虧蝕50萬元，單位期內跌約11%。

One Innovalle 一房395萬沽

美聯物業區域經理葉容生表示，分行錄得粉嶺One Innovalle E座高層22室交易，單位實用面積301平方呎，一房連儲物房設計。買家為同區家庭客，一直物色區內細價樓上車，鍾情屋苑樓齡淺及配套完善，議價後以395萬元承接，折合實用呎價13,123元。原業主持貨4年，賬面蝕讓41.7萬元。

市場靠政府喚起信心



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港的士服務未如理想下，政府終果斷引入全新的士車隊制度，是給業界和社會一個重整旗鼓的機會。而的士業界重整旗鼓，也令地產市場得到一些啟示：證明政府是有能力做市場策劃者、召集人、公證人甚至莊家，或以主導方式去鼓勵改革。事實上，政府一直都是最大土地供應者，甚至一定程度是有莊家的角色。而政府能作為莊家或者市場牽頭人的角色，最重要是維護市場秩序！

當下市場上就有幾項重要事情是需要政府令市場回復秩序和信心。首先是市區重建，筆者建議政府應該重整市建局，擔當一個召集人或者策劃人角色，以房產信託基金去根據重建地方的業權份數收購，藉此加快速度省卻大量的金錢，同時亦因為政府的介入，秩序和信心效果會得到改善，亦可召集到更多發展商一起參與。其次是大量人才入境香港，但本港住宅租盤減少、租金向上，始終會有一日不夠樓盤應付，筆者認為政府可以和一些急售的發展商洽購，既可為外來人口做好住屋準備，也提早消化積存的建屋量，等於提早令到土地招標得到重啟。

更需政府出「甜招」

筆者認為現在樓市低迷，更加需要政府出「甜招」，明確表示「假設面對樓市再下跌，政府一定會繼續出招直到樓市健康為止」，相信市場急需這種決心。建議政府果斷表態，因為事關全港人的福祉，而不是照顧個別不願意儲錢又未上車的人的感受。

舜宇車用鏡頭受惠智駕

舜宇光學科技（2382）最新出貨數字顯示，主要產品按月全線下跌，遜預期。中金發表報告指，舜宇首兩個月手機相機模組及鏡頭出貨量，按年分別跌37%及2%，主要受高基數與顧客出貨節奏等短期因素影響。

該行表示，集團在過去1年增加高端產品佔比，從而提升均價，期內收入相對穩定。估計高基數影響逐步淡化，料手機光學產品出貨量跌幅收窄。

隨著智駕滲透率逐步上升，該行認為有望推動車載攝影機行業需求量和規格提高，舜宇作為全球車用鏡頭龍頭和攝影模組供應商，相信將可受惠。

中金維持對舜宇2024年至2026年淨利潤預測，分別達26.9億元、33.08億元及39.99億元人民幣，續予「跑贏行業」評級，目標價99.2元。

獲美銀升盈利

另外，美銀證券指，舜宇盈利預告顯示，集團去年下半年盈利表現，



■舜宇主要產品出貨量下跌。

較該行和市場預期分別高出13%和8%。故相應上調其2024年至2026年盈利預測7%至15%。

美銀重申舜宇「買入」評級，目標價由75元調高至102元。

高盛指，舜宇車載鏡頭產品可望受惠智能駕駛需求增加，並帶動整體收入，上調其2024年至2027年盈利預測3%。目標價由90.4元升至92.7元，維持「中性」評級。

摩根士丹利認為，舜宇產品組合改善，有助整體均價保持升勢，維持目標價72元，評級「增持」。

個股分析—中金/美銀/高盛/大摩

平安好醫生盈利能力弱

美銀證券發表報告指出，平安好醫生（1833）2024年上半年完成多年的業務調整，財務狀況顯著改善。預計平醫去財年收入維持於47億元人民幣水平；料經調整淨利潤2億元。

報告表示，平醫發行新股後，公司股數由11.2億股增至21.6億股，增長超過90%，故相應調整估值基礎，預測今年市銷率由1倍升至1.6倍，以反映同業向下估值重評，並與同業均值看齊。而該行將其現金預測下調至70億元人民幣，剔除股息

影響。

該行預計，平醫2025年至2026財年經調整淨利潤率介乎4%至5%，相對同業京東健康（6618）及阿里健康（0241）介乎7%至8%。

目標價降至7.6元

美銀將平醫目標價由13元下調至7.6元，以反映盈利能力疲弱，重申「跑輸大市」評級，並觀望與大股東中國平安（2318）協同效應。 個股分析—美銀

九毛九受累餐飲需求疲軟

內地中餐飲企業九毛九（9922）發盈警，預期2024年溢利不少於5,000萬元人民幣；按年減少89%。預期收入升1%至60.73億元人民幣，主要受市場競爭加劇，同店表現下跌影響。

摩根士丹利發表報告指，九毛九去年業績疲弱屬預期之內。集團旗下「太二」品牌需要更多時間改善經營狀況，關注管理層如何評估今年行業需求、翻枱率趨勢及關店計劃。

大摩維持其目標價2.3元，較現價為

低，重申「減持」評級。

或錄減值損失

另外，大華繼顯指，根據九毛九的盈警，更新其2024年收入及盈利預測，並將2025年盈測下調22%，收入預測下調6%，以反映餐飲需求復甦疲軟。將其目標價由4元降至3元，評級下調至「持有」。

大華繼顯維持九毛九2025年毛利率預測不變，但料今年或錄得關店損失及減值損失。 個股分析—大摩/大華繼顯