

入市信心飆 新界樓起舞



地產透視
 二手市場氣氛轉旺，新界多區交投量倍升，其中元朗半月買賣接近50宗，按月飆2倍。地產代理表示，整體入市信心明顯提升，預期成交持續向好。

中 原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗區暫錄45宗二手買賣，較2月同期15宗大升2倍，該行近日錄得元朗溱柏9座中層C室交易，單位實用面積558平方呎，兩房連儲物房間隔，叫價495萬元，議價後微減2萬元，以493萬元沽出，實用呎價8,835元。代理指，買家為上車客，見單位間隔合用，屋苑設施齊全，即承接單位自用。原業主持貨12年，賬面獲利86萬元，單位期內升值21%。

王勤學續指，分行最近促成元朗YOHO Town 8座高層A室交易，單位實用面積422平方呎，兩房間隔，叫價580萬元，減價30萬元，以550萬元沽出，實用呎價13,033元。買家鍾情單位裝修合用，價錢合理。原業主持貨14年，賬面獲利300萬元，單位升值1.2倍。



■元朗溱柏兩房戶493萬元沽出。

中原地產粉嶺帝庭軒分行高級分行經理麥偉成表示，粉嶺及上水區本月至今暫錄44宗二手成交，按月升一倍；分行最新錄粉嶺綠悠軒4座低層B室交易，單位實用面積612平方呎，三房連套間隔，開價550萬元，議價後以515萬元易手，實用呎價8,415元。新買家為區內分支家庭客，見屋苑環境舒適，單位價錢合理，即購入自用。原業主持貨26年，賬面獲利309萬元離場，單位期內升值1.5倍。

麥偉成續指，粉嶺牽晴間本月暫錄6宗成交，分行最新錄得10座中層H室交易，單位實用面積386平方呎，兩房間隔，開價438萬元，議價後以430萬元易手，實用呎價11,140元。新買家為區內租客，見樓價已較數年前大幅回落，決定轉租為買。原

業主持貨6年，轉手賬面蝕108萬元。

新峰花園兩房升值1.7倍

美聯物業大埔天賦海灣分行助理區域經理楊浩然表示，買家近日加快入市步伐，該行最新錄得大埔新峰花園28座低層C室成交，單位實用面積547平方呎，兩房間隔，叫價520萬元，經議價後以480萬元成交，實用呎價8,775元。原業主持貨23年，賬面獲利307萬元，物業升值1.7倍。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，大埔廣場錄得本月首宗成交，單位為5座中層C室，實用面積394平方呎，兩房間隔，開價390萬元，議價後以372萬元易手，實用呎價9,442元。原業主持貨25年，賬面獲利239萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

趁樓價跌伺機置業

樓價下跌，正是交租的人買樓的機會，當然每個人和投資項目的機會與風險結構都不同，但合適掌握到今次樓價下跌而入市的人其實是不少的。有很多不滿政府的人及有些已打算一生不買樓的人，除了唱衰樓市，更加衍生了一些口號去抹黑買樓投資的人，例如「樓奴」這個字眼！

「樓奴」成為了一頂帽子，將部分有心置業的人鎖在死胡同中！大多數人都可以將交租的錢去供樓，其實最後他們是可以得到供滿樓的物業，這起碼是一個好的選擇。有些人說上車買樓會被一些富人剝削，筆者承認房地產總有霸權，但這種情況是不會影響到市民是否置業，因為由嬰兒呱呱落地開始，人的生活空間已經不是免費了，當長大後建立家庭，即使你不買樓，也要租樓。如果你不用費心，其實只是因為政府的資助房屋計劃或是父母給的資助。

除樓奴外，亦有一種風氣認為不需去買樓，「住公屋就是贏到盡、最着數的方案」，不少人年滿18歲就申請公屋，享受政府的大量補貼，在需要買樓的時候才用「綠表」買居屋，他們號稱是「人生勝利組」！這本來是政府很好的體貼，但問題是當公屋住戶富有之後，仍然容許繼續居住在公屋的寬限條件太寬鬆了，變成了「終身福利」！

筆者認為這個偉大的着數其實是一種「伏」，即是聰明人自己害了自己的陷阱！他們算漏了一點，就是政府不可能長期提供這種恩賜，以會計賬目來說：公屋是「負資產」，在財赤嚴重的今天，在支出上和公義上都應該撥亂反正！

小米績後獲大行唱好

小米集團（1810）2024年業績勝預期，獲多家大行唱好。麥格理發表報告指，小米上季智能手機及電動車毛利率均好過預期，產品組合及成本控制理想，集團調高今年汽車出貨目標至35萬部，隨着規模效益上升，電動車業務有望今年第4季錄得經營利潤，維持其「跑贏大市」評級，並上調目標價逾兩成至66.75元。

摩根大通表示，小米基本因素強勁，但股價已反映利好因素，包括電動車業務加速、物聯網及智能手機銷售上升、市佔率增加及智能眼鏡、機器人及人工智能（AI）等領域突破。此外，集團市盈率接近歷史高位，現市值僅低於中資重磅科企，如騰訊（0700）及阿里巴巴（9988），亦比亞迪股份（1211）高出17%。

摩通升價七成

摩通指出，市場對小米電動車業務期望很高，業務進一步帶來驚喜空間有限，建議投資者先行獲利，待較



■小米產品組合及成本控制理想。

佳時機再入市，將其評級由「增持」降至「中性」，但上調其目標價逾七成，由34元升至60元。

美銀證券表示，小米推出高端車型及潛在海外銷售，為長期能見度提供支持，而智能手機和物聯網續受益中央補貼政策。

該行上調小米2025年至2027年經調整盈利預測3%至5%，目標價由52元升至65元，維持「買入」評級。對應電動車業務預測市銷率5倍，高於原來的4倍，以反映小米調高今年電動車交付目標。

個股分析—麥格理/摩通/美銀

比亞迪獲券商升目標價

比亞迪股份（1211）近日正式發表「兆瓦閃充」技術，大幅提升現有快充技術。中金發表報告指，比亞迪計劃在全國建設逾4,000個萬億瓦充電樁，且利用智能升壓技術，不用增加新部件，利用雙槍技術，即可實現500千瓦充電，全面兼容公共充電樁，相信集團可實現全場景快速擴容。

大摩上調盈測

中金表示，維持比亞迪2024年至2026

年盈利預測不變，將其目標價上調9%至445元，評級「跑贏行業」。

另外，摩根士丹利指出，將比亞迪2024年至2026年盈利預測上調5%至9%。2025年及2026年汽車交付量分別上調6%至11%，達530萬輛及610萬輛。同時，上調其毛利率0.4個百分點，以反映平台升級節省物料成本。

大摩將比亞迪目標價由270元升至307元。維持「與大市同步」評級。

個股分析—中金/大摩

潤啤今年或提升派息比率

大華繼顯發表報告指，雖然華潤啤酒（0291）去年業績不及預期，但管理層對今年看法正面，加上內地消費市場持續復甦，預期今年啤酒銷量可錄單位數增長，利潤擴張速度遠高於營收。集團有機會提升派息比率。

可望估值重評

大華繼顯維持對潤啤「買入」評級。目標價由37.9元升至39.9元，以反映預測今年市盈率21.4倍。

另外，美銀證券將潤啤今年及明年每股盈利預測分別上調3%及1%，相信潤啤可獲估值重評，預測市盈率由15倍升至18倍，目標價由30.6元升至34.3元，重申評級「買入」。

摩根士丹利指出，潤啤今年首兩個月的正面銷售增長及毛利擴張。相信啤酒高端化仍是集團主要動力，有助今年盈利增長。

大摩維持其「增持」評級，目標價由30元升至34元，料今年經營利潤錄得8%增長。個股分析—大華繼顯/美銀/大摩