

# 嘉湖交投旺 成交創新高



地產透視

二手市場氣氛轉旺，業主抓緊沽貨時機。

地產代理表示，天水圍大型屋苑嘉湖山莊上月交投翻倍，創5個月新高。

**利**嘉閣地產分行聯席董事黃肇雯表示，受惠100萬元新印花稅效應，近日400萬元以下細價樓交投明顯轉活，不少用家趁機入市。該行最新促成嘉湖山莊麗湖居4座低層D室交易，單位實用面積547平方呎，三房間隔，望內園景。新買家為換樓客，鍾情屋苑規模大兼設施齊全，設有大型會所及泳池，加上單位空間闊落，價錢吸引，即落實洽購。業主原以430萬元放售，議價後以398萬元售出，實用呎價7,276元。原業主持貨27年，賬面獲利210萬元，期內物業升值逾1倍。

中原地產副區域營業董事黃海表示，嘉湖山莊3月份錄得約34宗買賣成交，較2月份全月16宗升逾1倍，創5個月新高。該行新近促成嘉湖山莊2期賞湖居1座高層B室交易，單位實用面積633平方呎，三房套間隔，景觀開揚，叫價560萬元。單位



高。嘉湖山莊上月交投量創近5個月新高。資料圖片

屬罕有優質大單位放盤，放盤1日即獲同區換樓客以520萬元承接，實用呎價8,215元。原業主因最近購入區內新盤換樓升級，需要套現資金，雙方一談即合，極速減價40萬元成交。原業主持貨約6年，賬面微蝕30萬元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，該行錄得嘉湖山莊賞湖居「即睇即買」成交個案，單位為2期賞湖居5座低層E室，實用面積448平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，鍾情屋苑鄰近家人，而且區內配套完善，加上原業主有議價空間，累減46萬元，最終決定以352萬元「即睇即買」作自住用途，實用呎價7,857元，屬市價成交。原業主持貨19年，賬面獲利247萬元，期內物業升值逾2倍。

利嘉閣地產分行經理蕭啟諾表

示，該行促成嘉湖山莊5期麗湖居10座低層B室交易，單位實用面積630平方呎，三房套間隔，望樓景。新買家鍾情單位內籠企理實用，屋苑設施齊全，為免錯失良機，決定提高預算以480萬元承接，實用呎價7,619元。原業主持貨11年，賬面獲利83.2萬元。

## 賞湖居三房減價兩成沽

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍新盤YOHO WEST PARKSIDE錄得理想銷情，大量買家向隅回流二手市場尋寶。該行近日錄得嘉湖山莊2期賞湖居3座高層H室成交，實用面積549平方呎，三房間隔，經議價後以458萬元易手，實用呎價8,342元。原業主持貨7年，是次賬面蝕122萬元，貶值21%。

樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 新富戶政策有賞有罰

房委會近期通過收緊「富戶政策」及鼓勵公屋富戶向上流動方案。（甲）部分為收緊「富戶政策」，政府收緊「富戶政策」釋放了重要訊息。一是反映當局處理富戶問題的決心和持續性；二是宣示富戶其實是不合理地霸佔公屋的，在道德上是要取締。

公眾對收緊「富戶政策」反應不一，在富戶立場當然覺得得太緊！但所謂收得太緊，其實政府仍是作出大幅度的資助，更多人反映出富戶中很多都是「躺平」主義者，他們情願不加工資或者有家成員不工作都要合乎入住資格！另外，為富戶提供上車支援，其實是剛柔並濟、有賞有罰，也陳利害！

至於（乙）部分是鼓勵公屋富戶向上流動力，置業令到市民擁有資產，如果增加了市民擁有資產的比例，社會深層次矛盾一定會減少，貧富懸殊亦會收窄。公屋是讓真正低收入的人士居住，富戶剝削了他們的權利，而年輕人選擇「躺平」反而容易成為仇富、憤世嫉俗的一群！今次推出的措施，筆者認為最好的一點就是政府和市民是分享到價值觀念。

## 三成私樓養七成資助屋

最後，筆者想說的是，房委會出租公屋總共約有82萬個，而每年新建公屋和綠置居約有2萬個，如果公屋有正常的轉流率3%至5%，其實不需要建新公屋，無形中這是公帑上結構性的大進步。香港現在的處境是用三成的私樓去供養七成的資助房屋的，在現在這個市場來說這個比例算是已經不可能，但如果在轉流率上取得進步，沉重的財政負擔是可作出很大的改善。

## 潤燃盈利結構需時平衡

華潤燃氣（1193）2024年營業額1,026.76億元，按年升1.4%。純利40.88億元，跌21.7%；每股盈利1.8元。派每股末期息70仙，上年同期派100.69仙。

星展發表報告，將潤燃今年燃氣銷量增長預測下調1.4個百分點至3.3%；綜合服務業務收入預測下調9個百分點；並對其今明兩年盈利預測下調16%。

### 業績令市場失望

該行指，潤燃旗下燃氣分銷及綜合服務業務收入遜預期，去年整體業績令市場失望。將其評級由「買入」降至「持有」，目標價由31元下調至27元。

另外，交銀國際指，潤燃目前綜合服務及泛能業務收入增長，未足以緩衝新接駁工程收入減少的趨勢。下調其2025年及2026年盈利預測32.5%及33.2%，以反映低於預期的接駁工程利潤率及零售氣量增長。

該行表示，考慮到潤燃未來盈利



■潤燃去年派息並不吸引。

結構需時平衡，加上末期股息按年下降30%，將其目標價下調至20.8元，維持「中性」評級。

建銀國際亦認為，潤燃去年派息並不吸引，此外，公司發展透明度低，將其2025年至2027年核心盈測下調27%至28%。

該行將潤燃評級由「跑贏大市」降至「中性」，目標價由33元下調至25.5元。

大和估計，潤燃將持續下調股息，重申其「沽售」評級，目標價由23元降至19.9元。

個股分析—星展/交銀國際/建銀國際/大和

## 信達獲大行升目標價

建銀國際發表報告指，信達生物（1801）2024年總收入94億元人民幣，單計去年下半年為54億元人民幣，按年分別增長52%和54%，主要受惠更高的許可費收入。全年毛利率84%，下半年為85.9%，主要得益於規模經濟和有效的生產成本控制，表現勝預期。

### 銷售增長勢頭佳

該行維持予信達「跑贏大市」評級，目標價由59元升至61元。

另外，美銀證券表示，鑑於強勁的銷售增長勢頭，該行將信達2025年至2027年收入預測，分別上調4%、10%及17%，目標價由44元升至52元，重申「買入」評級。

里昂指出，信達去年總銷售額、產品銷售額分別按年增51.8%及43.6%。維持其2025年達營運收支平衡，目標價由37.3元上調至55.9元。評級亦由「持有」升至「跑贏大市」。

個股分析—建銀國際/美銀/里昂

## 老鋪黃金料實現穩健增長

野村發表報告指，老鋪黃金（6181）去年業績符預期，經調整淨利潤達15億元人民幣，按年增2.53倍，受惠同店銷售大增1.21倍。管理層有信心實現穩健增長。

該行大幅上調老鋪黃金目標價73.4%，由576元升至999元，評級「買入」。

### 被調高盈測

另外，富瑞將老鋪黃金2025年及2026年盈利預測上調140%及227%，達

41.6億元人民幣及69.08億元人民幣，按年增182%及66%，年度純利率20%及21%，預期公司2025年維持強勁表現。

該行將其目標價上調至1,068元，對應2026年及2027年預測市盈率23倍及17倍，而公司強勁的增長，可享較高溢價，並予「買入」評級。

摩根大通亦上調老鋪黃金目標價，由824元升至981元，重申「增持」評級，料未來派息穩健。

個股分析—野村/富瑞/摩通