

馬鞍山二手交投轉淡



地產透視

馬鞍山近期有新盤推出，令區內二手交投轉淡，地產代理表示，市場聚焦一手新盤，個別業主寧願擴大議價空間，趁機沽貨離場。

中原地产區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山區上月僅錄約36宗二手成交，對比3月份共105宗大跌六成，本月交投暫未見突破，該行錄得迎海3期（星灣御）25座中層A室，單位實用面積766平方呎，三房連套間隔，原叫價1,230萬元，經議價後以1,100萬元易手，實用呎價14,360元。新買家為換樓客，見單位環境舒適，質素高，即入市自用。原業主持貨9年，賬面獲利16萬元。

胡耀祖續指，該行另錄馬鞍山曉峰灣畔5座中層C室成交，單位實用面積474平方呎，兩房間隔，議價後以568萬元易手，實用呎價11,983元。原業主持貨12年，賬面獲利145萬元，單位期內升值34%。

世紀21奇豐物業高級分行經理蔡蓓表示，該行錄得馬鞍山中心4座中層F室成交，單位實用面積381平



馬鞍山迎海三房戶以1,100萬元沽出。

方呎，兩房間隔，坐向東南望山景，放盤2個月累減35萬元後，獲買家以475萬元承接，實用呎價12,467元。原業主持貨11年，賬面獲利56萬元。另同屋苑4座高層D室亦錄交易，單位實用面積634平方呎，三房套間隔。單位原開價860萬元，議價後累減137萬元，獲買家以723萬元承接，實用呎價11,403元。原業主持貨23年，賬面獲利502萬元，物業升值2.2倍。

蔡蓓續指，該行另錄得馬鞍山嵐岸7座中層C室成交，單位實用面積488平方呎，兩房間隔。放盤半年後願減價27萬元，獲買家以603萬元承接，實用呎價12,357元。原業主持貨4年，賬面蝕157萬元，單位貶值21%。

美聯物業首席高級營業經理潘剛毅表示，馬鞍山海柏花園生活配套齊全，該行錄得屋苑6座高層C室成交，單位實用面積396平方呎，兩房間隔，向西南。單位放盤約3個月，以475萬元易手，實用呎價11,995元。原業主持貨22年，是次轉手獲利347萬元，單位期內升值2.7倍。

Silversands兩房減300萬沽

世紀21奇豐物業分行經理張翠珊表示，新近錄得馬鞍山Silversands 5B座中層B室成交，實用面積455平方呎，兩房間隔，享海景，單位放盤1年，由最初叫價900萬元，大減300萬元，最終以600萬元獲承接，減幅逾33%，實用呎價13,187元。原業主持貨4年，賬面蝕311萬元。

負資產將見頂回落？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

每個季度金管局都會公布住宅按揭負資產數字，今年第一季末負資產宗數上升6%至40,741宗，重上逾20年新高，原因何在？未來數字仍會攀升？還是見頂回落勢頭已現？

去年至今，負資產個案在3萬多宗至4萬宗水平徘徊，去年樓價平均下跌約7%，去年第三季末負資產個案亦曾增至達4萬宗水平；去年第四季至今，好淡消息互疊影響，樓價實質上處於窄幅上落狀態，平均上落波幅在1%以內，整體上屬於橫行走勢，換句話說，樓價經歷數年累計跌近三成後，暫見近月跌勢出現放緩靠穩，而數字上今年首季樓價平均下跌約1%，返回去年第三季末水平，負資產宗數亦再次返回4萬宗。

今年2月財委會公布後，樓市轉為明朗，3月迎來小陽春，但4月起美國在全球掀起激烈關稅戰，令市場急劇波動；但本港樓市即使交投回軟減少，樓價卻未有明顯下挫，仍以橫行走勢為主。5月份買家趨向緩和之勢，發展商重啟新盤銷售步伐，大型新盤銷情理想，有利增加市場買家信心。

轉租為買料逐步增加

今年第二季，儘管關稅戰仍會有甚多不確定性，但市場出現的利好因素漸多，包括最近資金流入本港推高銀行結餘水平重上1,700多億元，帶動拆息大幅下跌至H按息跌穿封頂息率，令市場按息提早下跌、美國於下半年將延續減息、預期內地將繼續推出支持經濟的寬鬆貨幣政策；加上今年租務旺季料提前開始，租務需求上升將繼續推升租金，供平過租的情況更為明顯，料轉租為買的人將逐步增加，有利支持樓價回穩，若情況如此，未來負資產數字或可再次掉頭回落。

華虹獲券商大升目標價

華虹半導體（1347）首季股東應佔盈利375萬元（美元，下同），按年跌88.21%。期內，銷售收入5.41億元，升17.6%；毛利率9.2%，升2.8個百分點。

野村發表報告指，華虹上季收入與其指引目標相符，惟毛利率水平則低於預期，估計是受到新廠房折舊流轉所致。由於市場需求持續，集團管理層預測第2季收入按季增3.5%。

12吋晶圓代工價上漲

該行表示，華虹預期8吋晶圓代工價格受壓，但由於供不應求，料12吋晶圓代工價格持續上漲，並利好亞洲成熟節點晶圓代工的整體價格走勢。不過，集團定價條件雖見改善，但固定成本負擔仍然存在。

野村重申其「中性」評級，並大幅上調其目標價116%，由16.4港元升至35.4港元。

不過，中銀國際認為，華虹首季業績令人失望，雖然收入符合預期，但毛利率按季跌2.1個百分



■大行對華虹保持積極看法。

點，反映定價挑戰持續，以及面對較高的折舊費用。

華虹指引今年次季毛利率7%至9%，該行指，較市場預期低4個百分點，意味競爭環境愈趨激烈。即使關稅不確定性仍然存在，該行對華虹保持積極看法。

中銀維持華虹「買入」評級，上調其目標價41.2%，由30.1港元升至42.5港元，以反映有多個正面催化因素，包括市場對人工智能需求、關稅促使中國內地市場需要新的替代品，以及附屬上海華力的潛在整合。

個股分析－野村/中銀國際

B站豐富小說變現渠道

哔哩哔哩（B站，9626）將於下周公布第1季業績。中銀國際發表報告指，預期B站季收入按年增23%，經調整經營利潤2.11億元（人民幣，下同）。期內，由《三國：謀定天下》貢獻的手遊業務增長71%，以及在線廣告增長21%，均為主要推動力。

遭降價至180元

該行表示，B站致力提升變現能力，尤其是在線廣告業務，基於其內容生態系統中

已建立活躍社群，料通過增值服務可豐富小說變現渠道。

中銀認為，手遊將是今年盈利能力提升的關鍵因素；維持其「買入」評級，港股目標價由198港元下調至180港元，美股目標價由25美元降至23美元。

B站去年第4季營收77.3億元，按年升21.8%，略高於預期的76.4億元。期內，扭虧賺8,996萬元，2023年同期錄虧損13億元。經調整純利4.5億元。

個股分析－中銀國際

青啤收購即墨黃酒協同有限

青島啤酒（0168）計劃以6.65億元人民幣收購即墨黃酒100%股權，料可豐富產品組合。建銀國際發表報告，預期交易對公司協同效應有限，僅短期提供貢獻。

建銀國際認為，啤酒和黃酒針對不同消費群體，產品定位和銷售渠道不同，缺乏協同效應；如收購後雙方管理風格發生衝突，交易或分散管理層對核心啤酒業務注意力；由於目標公司規模相對較小，多元化戰略不明確。

該行維持予青啤H股目標價55.6元，A股

目標價69.5元人民幣，維持「中性」評級。

被大和升評級

另外，大和將青啤目標價由52.5元升至70元，相當於預測市盈率18倍（此前估值14倍），評級由「持有」上調至「買入」，並指公司為該行啤酒行業首選。

該行指，注意到3月青啤出廠銷量按年增長可能加快至一成，顯著超越中國內地啤酒同業。

個股分析－建銀國際/大和