

紅山半島銀主盤 有買趁手?



紅山半島出現銀主盤。位於紅山半島松柏徑尾段的前排海景屋，近日獲銀主於市場以招標形式放售，最新物業估值9,800萬元，下月17日截標。消息指，上述洋房當年以1.12億元購入，5年間跌價3,200萬元。作為港島南區大潭指標豪宅，地產界人士指，紅山半島業主向來惜售，尤其是前排臨海松柏徑洋房，今年至今成交僅有3宗，根本是物以罕為貴，唔愁冇買家。



■紅山半島前排洋房今年僅有3宗成交。資料圖片

負責上述洋房招標的世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑珏鍵表示，紅山半島最前排的全海景獨立屋為二手市場罕見放盤。最新放賣的松柏徑尾段，屬屋苑內私隱度最高的地段。現放售的松柏徑洋房樓高三層，實用面積為3,134平方呎，原則四房雙套房間隔，另設1,315平方呎天台、834平方呎私家花園、529平方呎庭院及露台等戶外空間，物業每層皆可俯瞰大潭灣的無邊際海景，更配置特大獨立車庫，可停泊四部車輛。銀主是次招標出售物業，最新物業估價為9,800萬元，料將吸引市場注目。

搵樓平台House 730指，90年代初落成的紅山半島，乃信和置業(0083)、

華懋集團及亞證地產(0271)聯手興建，分四期發展，前三期為洋房，合共246幢不同形式的獨立屋、孖屋及排屋，另有分層單位，由於地利位置獨特，戶戶皆可望開揚海景。紅山半島沿着白筆山道而建，前臨大潭灣寧靜海景，背靠大潭篤水塘及大潭郊野公園，也鄰近赤柱及石澳的紅山半島，一直是城市名人富豪置業或租住居所選擇。

傅老榕家族1.175億入市

美聯物業南區紅山半島分行資料顯示，截至9月止，紅山半島共錄得6宗洋房和3宗分層豪宅成交。而紅山半島9月最新錄得的一宗成交，為棕櫚徑9號洋

房，面積2,623平方呎，成交價8,500萬元，呎價32,406元。而今年3月，紅山半島B區松柏徑140號洋房以1.175億元售出，該買家身份終於曝光，為傅老榕家族成員傅棟怡，是次入市支付印花稅約499.3萬元，佔樓價4.25%，即以首置身份入市。資料顯示，該洋房面積3,142平方呎，另設1,315平方呎天台、815平方呎花園，以成交價計，呎價約37,396元。另外，松柏徑其餘2宗成交，分別為2月松柏徑101號洋房，面積2,788平方呎，成交價9,300萬元，呎價33,357元；今年7月，松柏徑114號洋房，面積2,773平方呎，成交價9,800萬元，呎價35,341元。



我的最後任務

筆者已進入六十歲了，餘下的工作主要是傳承，行家見我近期積極招聘人手和增加分行，所以反應敏感，甚至出現抹黑的小動作，其實我的生活本來頗逍遙，只是公司內仍有一群進取的年輕人，我在退下來前一定要為他們做一點事、鋪好路！於是如何改革地產代理就成為我的最後任務了！

「強兵足食」是我們團隊的核心價值！我經營的祥益地產是以營業員為最大的利益者，無論在佣金分成、收入資源及收入機會上，制度都是想令到營業員可以賺多一些，為了不會令到大家誤會我在此賣廣告，我想分享我們其中一個前線營業員的利益分配制度——「廳長制」，我們是透過團隊去組織、去為員工工作更好的分配！

「廳長制」分配利益

「廳長制」是一間分行用一組以四個人為編隊，當中有一個是志當管理的營業員或希望爭取更多收入的全職營業員！另一個是想追求穩定收入門心較普通的營業員，另外兩個是有牌六小時工作的文職或營業員，我們是組合了不同的工種在一間分行，和很多同業一間分行有十多二十人比較，我們是四個人分享一間分行的資源，資源當然是較充足，加上有兩個算是part-time形式，由於工作時間短，他們做生意的機會自然可以與另外兩個全職營業員分享及合作，於是實際上是兩個全職營業員佔了一間分行最多的資源。我們用此來突破現在行業僧多粥少情況，其實整件事就是善用房地產資源去好好作管理而已。

樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

醫療行業關注度再提升

早前江西牽頭的肝功能生化試劑集採降價幅度小於預期，市場對集採吹暖風反應正面。受惠多方面利好因素，醫療行業關注度再度提升，在整個板塊當中，我們看好受惠骨科高值耗材國產化加快的概念股，當中包括愛康醫療(1789)。

愛康醫療主要從事設計、開發、生產及銷售骨科植入物。集團上半年賺1.26億元(人民幣，下同)，按年升13.1%。營業額5.31億元，按年升18.7%，當中來自關節置換植入物收入3.27億元；來自膝關節置換植入物的收入1.28億元，兩者合計佔總收入61.7%。集團通過積極的市場開拓，以及推出新產品下，有效推動翻修置換內植入物產品和ICOS定製產品和手術增值服務的收入增長。

儘管在帶量採購政策之下，愛康部分產品線的出廠價格有所下降，不過，醫院手術量大為增加。根據內地



■加快國產化料愛康醫療可受惠。資料圖片

消息，醫療機構所有採購的人工關節中，(集採)中選產品佔98%的比例，說明醫療機構已經兌現優先採購和使用中選產品的承諾，讓患者真正用上降價後的中選產品。

龍頭受惠國產率提升

該次骨科脊柱類耗材是第三個納入國家集採範圍的高值醫用耗材品種，也是骨科領域的第二次國家集採。目前，內地骨科高值耗材整體國產化率仍低，龍頭企業有望充分受益於行業集中度和國產利用率提升的趨勢，實現長期穩健增長。

行業分析—凱基亞洲

富瑞調高安踏評級至買入

安踏體育(2020)第三季度各類品牌零售銷售按年錄增長，其中安踏品牌產品零售錄中單位數升幅，「FILA」品牌零售錄10%至20%增長；其他品牌錄40%至45%增長。不過，公司承認受宏觀因素及疫情封控措施影響，今財年指引可能未能達標。

富瑞發表報告指，安踏早前舉行電話會議，就渠道庫存及增長挑戰等作出討論，而分銷商情緒已在7月的低谷有所恢復。該行表示，集團更為長期策略是

將業務調整至DTC(直接至顧客)、「FILA」及「Amer」品牌，令該行對其業務更有信心。

削目標價至100元

富瑞將安踏評級由「持有」升至「買入」，惟將其目標價由114元降至100元，同時調低其今年至2024年純利預測5%至7%，反映封控、渠道庫存過多及「FILA」品牌調整令效率較低。

大行精選—富瑞

里昂調低澳博目標價至2.9元

澳門博彩監察協調局公布，第三季幸運博彩毛收入55.5億澳門元，按季跌34%，同比跌70%；期內，貴賓百家樂賭收僅為11.55億澳門元，佔20.8%。截至9月底，賭桌有5,974張，按季減32張。角子機有12,387台，按季增加345台。

里昂表示，預料澳門博彩業第三季盈利表現為2020年第三季以來最差，料該行業EBITA虧損擴大至6.33億美元。

該行將今年總博彩收入預測上調6%，並料明年內地清零政策持續，故2023年及2024年預測維持不變。

永利被削價至5.9元

該行將澳博(0880)目標價由3.1元降至2.9元，評級則由「跑輸大市」升至「跑贏大市」。另將永利澳門(1128)目標價由6.3元下調至5.9元，維持「買入」評級。

大行點評—里昂