

# 換樓客加快掃西九四小龍



美聯儲暫停加息，吸引買家回流二手市場，當中位處荔枝角的「西九四小龍」本月至今交投加快，地產代理表示，有換樓客加快入市，大多睇樓不久便隨即捉緊機會成交。



昇悅居三房戶買家睇樓兩次即拍板成交。

中原地產西九龍區區域營業董事歐陽振邦表示，「西九四小龍」（宇晴軒、泓景臺、昇悅居和碧海藍天）本月至今錄7宗成交，對比上月同期2宗明顯加快，當中昇悅居本月暫錄2宗成交，平均實用呎價16,900元。

歐陽振邦指，中原最新促成一宗昇悅居交易，單位為2座中層F室，實用面積523平方呎，採兩房間隔，單位坐向正北方，享內園泳池景，今年初以900萬元放售，最新減至878萬元成交，平均實用呎價16,788元。原業主持貨14年，現轉手賬面獲利553萬元，單位大幅升值1.7倍。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，美聯儲暫停加息，吸引買家回流二手市場。該行日前促成一宗昇悅居2座中層E室交易，實用面積約510平方呎，屬3房間隔，向北望

園景。曾家輝指，業主以約1,075萬元放盤約1個月後吸引區內客洽詢，經議價後決定以1,038萬元易手，平均實用呎價20,353元。新買家為換樓客，心儀單位間隔實用，故睇樓2次即捉緊機會換樓。原業主是次轉手賬面獲利652萬元，升值約1.7倍。

中原地產碧海藍天分行高級區域營業經理許永生表示，中原最新促成碧海藍天本月首宗成交，單位為5座低層F室，實用面積494平方呎，採兩房間隔，坐向西南方，景觀開揚，原先叫價850萬元，議價後以830萬元易手，平均實用呎價16,802元。新買家為外區客，一直有意進駐市區，見上址叫價合

理，即決定入市作新居。原業主持貨將近7年，賬面獲利182萬元，單位升值28%。

## 泓景臺3房戶升值3.3倍

中原地產昇悅居分行首席分區營業經理程智聰表示，分行最新促成一宗泓景臺交易，單位為5座中層B室，實用面積611平方呎，採三房一廁間隔，享開揚市景，最新以1,080萬元沽出，平均實用呎價17,676元。新買家為外區客，見單位景觀開揚，議價後即決定入市自用。據了解，原業主持貨20年，是次沽出單位賬面可獲利829.4萬元離場，單位升值3.3倍。



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

## 冇落訂無權要求賠償

有朝去到茶餐廳，有做律師客人話俾一個客人煩到嘔，客人出價買一個單位，但又唔落訂，律師已經提醒買家，唔落訂只是雙方得個信字，對方唔賣可以，買家唔買又有問題，買家話對方是名人，已經應承，仲點解要落訂，萬一唔買，他沒有損失，律師話都要落訂才有得賠償，合約是對雙方都是一樣，對賣家來說，買家唔買，可以殺訂，對買家來說，賣家唔賣，可以要求賠償，但律師話買家一意孤行，只是簽了一份沒有訂金的買賣合約，結果賣家最後唔賣，買家話要告上法庭，律師叫佢唔好咁律師費。

老闆話唔好講做買賣一定要落訂，就算去賭錢，唔落注點可以要求賠錢，賭場都講到明買手指賠手指，如果賭仔冇落注要求賠錢，一定會被賭場的人打到心口變女人，我覺得老闆此言差矣，香港有不少人唔知道冇落注，追也數這條道理，不過，那些人大多數去了英國。

## 內地富豪賣樓有也出奇

講開又講，有報章頭版報道孟晚舟賣樓，立刻有KOL話連內地富豪都要賣樓，香港危矣，其實幾千萬對孟晚舟來說，根本唔係錢，賣樓有什麼出奇，更何況有千幾萬賺，最緊要是有人接貨，既然接貨的人都唔覺得有危險，旁人又點可以咁主觀。

對地產界人士來說，這是一個好消息，首先是有成交，其次是有買家，最後是賣家有大錢賺，只有那些睇唔好香港的人才會覺得這是壞消息，有錢賺賣樓都是壞消息，香港唔會有好消息。

# 騰訊AI大模型內外兼修

騰訊(0700)旗下騰訊雲近日舉辦行業大模型及智能應用技術峰會，公布MaaS(模型即服務)全景圖，並已為文旅、政務、金融等超過10個行業，提供逾50多個大模型行業解決方案。計劃打造一站式行業大模型精選商店，以協助客戶構建專屬大模型及應用。

## 中金予目標價475元

中金發表報告指，騰訊人工智能(AI)大模型內外兼修，騰訊雲大模型能力可應用於騰訊會議等SaaS(軟件即服務)產品當中，將進一步加強產品優勢及提升變現潛力，維持盈利預測基本不變，同時維持「跑贏行業」評級，目標價475元。

該行預期，騰訊雲可提供切合不同行業需求的垂類模型，企業用戶可透過快速精調，生成專屬模型與訂製服務，考慮到騰訊雲本身擁有一些B(企業)端客戶，透過向他們提供能力更強及效率更高的大模型，有助短期解決企業經營痛點，提高企業付費意願。



騰訊雲近日公布MaaS全景圖。

中新社

騰訊高級執行副總裁、雲與智慧產業事業群CEO湯道生表示，外界對通用大語言模型的聊天機器人期待很高，但這並非唯一大模型服務方式，亦不一定是滿足行業場景需求最佳方法，而是「產業場景是大模型最佳練兵場」。

湯道生稱，通用大語言模型基於公開文獻和信息訓練，但網上信息可能有錯誤、有謠言、有偏見，加上許多專業知識與行業數據積累不足，導致模型行業針對性與精準度不夠，數據噪音過大。

個股分析—中金

# 中電獲大行上調目標價

摩根大通表示，中電控股(0002)旗下澳洲業務最壞情況可能已過去，料盈利由今年下半年開始反彈，並能支持明年增加派息。

該行將中電評級由「中性」升至「增持」，目標價由57元上調至67.5元。

摩通稱，中電管理層未來或將發展焦點，從低投資回報率業務(如澳洲及印度)轉回至香港核心業務。集團去年已售印度業務10%股份。

此外，有報道指，中電澳洲業務50%股

權獲麥格理洽購。摩通估計該業務資產淨值逾300億元，若落實出售，將令集團負債率降低超過12個百分點至35%。

## 現時估值吸引

另一方面，摩根士丹利表示，隨着澳洲業務改善，中電今年有機會增加派息。對其明年盈利預測分別比市場預期高17%和22%。集團現時估值吸引，評級由「與大市同步」升至「增持」，目標價由68元上調至70元。

大行精選—摩通/大摩

# 美銀升國泰評級至買入

美銀證券發表報告指，受惠中國出境過境需求增加，預期可支持國泰航空(0293)2023年及2024年高收益表現，但有關利好因素尚未反映在股價上。

## 今年盈利表現或有驚喜

該行將國泰評級由「跑輸大市」上調至「買入」，目標價亦由6.6元升至10元，相信公司能夠受惠重新開放，今年盈利表現或有驚喜及恢復派息。

國泰期望年底前恢復疫情前約七成客運

運力，服務約80個航點，並計劃於明年底恢復疫情前的客運運力水平。

國泰早前宣布，向政府所持優先股完全派付逾15億元遞延股息，並適時贖回優先股。

摩根士丹利認為，國泰上半年產生強勁現金流，並可派付所有遞延股息，同時有能力向普通股股東派息，可視為對股價正面催化劑。國泰最近一次派息是2019年。

大摩予國泰目標價10.7元，評級「增持」。

個股分析—美銀/大摩