

將軍澳推新盤 二手趕出貨



一手新盤減價開售，二手樓市正處於整固期。地產代理表示，已有一年時間沒有大型新盤開售的將軍澳區，昨日隨着日出康城11期D凱柏峰III宣布開售首批130伙，並提供最高15%折扣，相信區內二手將受到一定壓力。事實上，區內如日出康城、將軍澳中心等焦點屋苑，近期已紛紛減價或蝕讓出貨。

一手新盤減價開售，二手樓市正處於整固期。地產代理表示，已有一年時間沒有大型新盤開售的將軍澳區，昨日隨着日出康城11期D凱柏峰III宣布開售首批130伙，並提供最高15%折扣，相信區內二手將受到一定壓力。事實上，區內如日出康城、將軍澳中心等焦點屋苑，近期已紛紛減價或蝕讓出貨。



將軍澳中心三房戶業主終於以低市價7%售出。資料圖片

中原地產將軍澳都會分行經理張朗霆表示，分行最新促成一宗將軍澳日出康城8期SEA TO SKY交易，單位為1座中層F室，實用面積466平方呎，採兩房間隔，單位坐向東南方，望毗鄰屋苑園景及樓景，最初開價750萬元，最新減至724.5萬元易手，平均實用呎價15,547元。原業主持貨剛滿3年，為SSD鬆綁貨，是次沽出單位賬面需蝕讓22.4萬元離場。

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，分行最新促成一宗日出康城3期緻藍天5座中低層LB室交易，實用面積961平方呎，採四房三廁間隔，單位最初開價1,500萬元，現減至1,268萬元易手，減幅達15%，單位

折合實用呎價13,195元。新買家為換樓客，鍾情將軍澳交通方便，加上四房供應罕有，與家人商議後感售價合理即拍板入市自用。據悉，原業主持貨8年，現轉手賬面獲利414.3萬元離場，單位升值49%。

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，中原最新促成一宗日出康城LP6交易，單位為5座低層C室，實用面積423平方呎，採兩房間隔，擁開放式廚房，最新以758萬元易手，折合實用呎價17,920元。原業主持貨5年，現轉手賬面微賺62萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳新都城一期6座中層B室交

易，單位實用面積364平方呎，屬於兩房間隔，外望內園景。據悉，單位最初開價650萬元放售，放盤約一個月，累減50萬元或逾7%，以600萬元易手，折合實用呎價約16,483元。

將中減價160萬售出

香港置業將軍澳新都城一期分行市務經理(銷售)唐榮花表示，該行剛促成將軍澳中心13座高層F室交易，實用面積約638平方呎，屬三房間隔，向西南享海景。她續稱，單位以約1,160萬元放盤約3個月，終獲區內客接洽，議價後減價約160萬元或減幅逾13%，以約1,000萬元成交，實用呎價約15,674元，低市價約7%。買家為換樓客。

考驗中的更好新局面



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者認為，當下的中國包括香港是充滿機會的，這不是單憑感覺，而是有具體數據可以參考到的。筆者是一名香港商人，對某些人來說我是既得利益者，但其實我只是白手興家的從商者，個人的資產是透過努力獲得的！商人對社會是良性或惡性，其實在乎追求利益的過程和方法是否對社會有貢獻。

筆者認為今日的香港，很多人忽略了社會在變化中除了會帶來衝擊之外，亦有很多好的轉變。一直以來，香港的房屋問題難以解決，但是過去3年疫情加上中美磨合之下，我們發覺房屋問題已在解決之中。現時逾200萬元就可以買到單幢式的私樓，逾300萬元就可以買到未來鐵路站(南延線)區份的物業，而商舖和寫字樓的租金近幾年拾級而下，相反「市民財富方面」和以往樓價跌的情況不同。香港的失業率不斷減少的，最新香港通脹減至1.9%，香港M3達到近16.6萬億元，定期存款有8.5萬億元！

轉變充滿挑戰與機會

過去18個月增加的定期已是3萬億元！比全港住宅按揭貸款1.9萬億元更多！既然香港是最富有地方之一，富有的人不去買樓而去做定期，不可以說是經濟不景。社會的改變不單止對創業的人有利(即是成本減少)，對退休人士亦有更好的保障。現在銀行定期存款的息口是5%以上，小市民的按揭借貸息口是3.6%左右，雖然香港的經濟面對衝擊，但不需要擔心，因為轉變都是充滿挑戰與機會，我們應該要樂觀迎接未來。

煤氣難以提高派息

中華煤氣(0003)上半年盈利36億元，按年升9%，扣除一次性項目的核心盈利則升2%至31億元。花旗發表研究報告指，內地經濟復甦步伐較預期慢，加上人民幣貶值，影響業務表現。

該行預計煤氣2023年全年淨利潤同比增5%，以反映內地業務增長放緩，並將其2024至2025年淨利潤預測下調5%至7%。在現金流吃緊情況下，估計難以提高派息，以及不會恢復派發紅股。

遭花旗削價至5.5元

花旗將煤氣目標價下調8%，由6元降至5.5元，並重申其「沽售」評級。該行更為看好其子公司港華智能(1083)，因具有更高增長潛力和更低估值。

另外，滙豐環球研究亦下調煤氣2023至2024年核心盈利預測各5%，分別至61.69億及67.62億元，並已考量其聯營公司盈利、香港煤氣銷量增長、可持續能源業務收入貢獻，以及更高的



分析料煤氣不會恢復派發紅股。

財務成本預期。

該行認為煤氣現估值並不吸引，將其目標價由7.1元降至6.9元，維持「持有」評級。

摩根大通則表示，煤氣上半年天然氣接駁收入同比降22%至13.9億元，管理層亦下調售氣量、毛利及新接駁等指引，但公司亮點在於管理層積極改善財政狀況，或會重組環保業務，並出售上海燃氣，或可帶來逾100億元現金，料可緩解潛在削減股息壓力。

摩通維持予煤氣目標價6.2元，評級「中性」。

個股分析—花旗/滙豐/摩通

美銀升蔚來理想目標價

美銀證券表示，蔚來(9866)7月交付2.05萬輛車，按年升104%，按月增九成，新型號ES6交付量突破1萬輛。今年首7個月銷量7.5萬輛，按年增23%。

美銀證券表示，由於受汽車零部件限制，預計蔚來8月和9月交付量2萬至2.1萬輛，相信供應在第四季改善。

該行指，蔚來擴建充電基礎設施，長遠有助改善用戶體驗及提高銷量。由於產品供應和銷量改善，重申其「買入」評級，目標

價由119元上調至126元。

上調理想盈測

另外，理想汽車(2015)近期推出的第四代增程式電動車(EREV)，美銀料最快明年第二、三季才有銷售貢獻。該行將理想2023至2025年銷量預測分別上調1%、5%及23%。同時將各年盈利預測分別上調1%、6%及13%，目標價由218元升至234元，維持「買入」評級。

個股分析—美銀

萬洲遭大行下調盈測

萬洲國際(0288)第二季核心稅後淨利按年跌31%，主要因美國肉製品增長及中國市場持平，未能抵消美國上游業務虧損。

花旗指，內地豬價格下半年有望回升，料萬洲可套利取得利潤。

花旗調低目標價兩成

該行將其2023至2024年淨利潤預測下調28%及15%，目標價調低20%，由7.21元降至5.79元，維持「買入」評級。

另外，瑞銀下調萬洲2023年盈測35%至8.39億美元，2024年則降9%至12.58億美元，以反映美國豬養殖成本高。

瑞銀將其目標價由8.23元降至7.43元，預計該公司2023年股息率7.7%，維持「買入」評級。

美銀亦降萬洲2023至2024年盈利預測16%及5%，至10.87億美元及14.24億美元。維持目標價5.6元，重申「買入」評級。

個股分析—花旗/瑞銀/美銀