

# 太古城兩房戶跌穿「八球」



本港住宅樓價指標的鰂魚涌太古城，近期業主沽貨愈劈愈深。地產代理表示，現時太古城兩房戶已由逾千萬元跌穿800萬元成交，但從好處方面想，其實是用家入市良機。



■太古城兩房戶二手成交價780萬，屬本月銀碼最細成交。資料圖片

美聯物業太古城一華山閣分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，該行剛促成太古城一宗獨家放盤及銀碼低於「八球」交易，518平方呎兩房戶以780萬元獲外區客承接，屬本月銀碼最細成交。

陳昌裕稱，上述該行促成的單位為太古城為高山台廬山閣高層H室，實用面積約為518平方呎，為兩房間隔，原業主近日開價約800萬元，由於單位望內園，環境清靜，故獲外區用家鍾情，議價後以約780萬元成交，折合實用呎價約為15,058元。原業主於1998年8月以約260萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利約520萬元，物業升值2倍。

中原地產太古城齊宮閣A組分區營業經理李百達表示，太古城9月暫錄10宗成交，平均實用呎價約14,374元。該行新近促成太古城耀星閣高層D室交易，實用面積503平方呎，採兩房間

隔，向東南景觀開揚。業主放盤時叫價1,000萬元，因應市況一般，遂決定大幅下調叫價至850萬元求售，最新以800萬元成交，累減200萬元或20%，折合實用呎價15,905元。

翻查資料，屋苑對上一宗同類型單位成交追溯至今年5月，一伙同面積海星閣低層D室，成交價869萬，實用呎價17,276元，是次造價再回落69萬元或約8.6%。

據了解，買家見單位叫價吸引，坐向東南，睇樓一次即洽購。原業主於1995年以288萬元買入單位，一直自用至今，由於早年買入價低，即使現減價兩成，賬面仍可獲利512萬元，單位28年間升值1.8倍。

利嘉閣高級客戶董事譚達樂表示，太古城星輝台海星閣(48座)低層B室放盤，業主最新叫價1,180萬元，較原先叫價下調7.8%，單位實用面積662平方呎，三房間隔，實用呎價17,825元。資料統計顯示，現時太古城整體放盤單位約367個，平均呎價為16,562元。

## 三房戶累減295萬沽出

中原地產太古城東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，分行最新促成恆山閣高層C室交易，實用面積684平方呎，採三房間隔，業主今年7月中以1,200萬元連租約放盤，最新以905萬元連租約沽出，累減295萬元，折合呎價13,231元。新買家為外區用家。

## 現在是用家入市天堂



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

樓市進入恐慌性氣氛，出現跳價下跌！對要出售物業的業主來說是哀歌！但對需要入市的買家卻是天堂！但沒有人去說清楚！事實是：樓價會否再下跌？仍然是由外來因素來決定！

但樓價是否抵買，其實已肯定是十分抵買！抵買又為何不買？因為仍有下跌的機會！不過筆者想提醒的是：「買有風險！不買也有風險！」當確定市場完全安全值得入市時，業主亦會迅速反價甚至封盤！到買家們都認為值得入市時，很多低價早已沒有了！

太多人唱負面，其實現在只是經濟轉型，當然會找到不景氣的板塊，但卻看不到景氣的板塊！往往見到不景氣板塊的既得利益者作出抗拒，景氣的板塊則悶聲發大財！其實世事可分兩面看，只要好好掌握，香港是有機會長遠解決到樓市的「上車問題」！

## 新典範不斷出現

現在的大環境只是轉型甚至轉移，一是典範轉移(Paradigm Shift)，意指「成功的法則」是因為環境一直轉變，所以新典範不斷地出現！我們現在不是面對東升西降嗎？以手提電話為例，華為的芯片技術突破再配合更準確的衛星導航定位和5G，可以在幾年內改變社會的面貌。其實現在世道是打一場「認知戰」。在這「認知戰」中，我們見到不少既得利益者的打手，有人云亦云的群眾，也有不滿現狀的發洩者，亦有希望從唱淡中得益的投機者，筆者仍然堅守說真話，至於是否正確，那就交給時間和看官來決定。

## 六福港澳銷售改善

麥格理發表報告指，六福集團(0590)香港及澳門業務改善，且勝預期，上調其9月底止2024財年上半年盈利預測。

報告指，集團6月底止首財季港澳同店銷售增長70%，7月及8月港澳地區升勢更強勁。雖然港澳市場受惡劣天氣影響，但9月至今仍錄雙位數同店銷售增長。不過，該行認為，內地市場同店銷售或於9月底止第二財季錄得單位數倒退。

麥格理表示，由於港澳市場直營貢獻持續上升，預期集團毛利率維持逾26%，並料公司2024財年上半年營運利潤率，將由2023財年下半年的11.8%改善至14.3%，驅動息前盈利(EBIT)按年增長31%。

### 周大福利潤率改善

該行上調集團2024至2026財年淨利潤預測，分別為24.7%、25.1%及24.8%，目標價升12.6%至31.6元，予「跑贏大市」評級。



■六福獲麥格理上調上半年盈測。

資料圖片

另一方面，摩根大通將周大福(1929)列入正面催化觀察，認為銷售疲軟不一定代表利潤率也如是。2023下半年財年(截至3月底止)銷售按年跌12%，惟核心經營利潤率改善50個基點，受惠折扣減少、成本控制和產品升級，抵消經營去槓桿化。

摩通預計，周大福2024上半財年核心經營利潤率持續擴張，料改善140至150個基點，預期核心經營利潤增加26%，相信市場待集團公布業績後將上調其預測，推動股價走高。

個股分析—麥格理/摩通

## 滔搏遭大行降目標價

高盛發表報告表示，預期內地運動鞋經銷商滔搏(6110)截至8月底止上半年度，銷售144.38億元(人民幣，下同)，按年增長9%，整體收入達2019年同期的85%水平。

該行指，內地體育服飾市場不同品牌表現不一，但龍頭企業在管理利潤、庫存和折扣方面表現良好。將滔搏2024年至2025年純利預測分別下調11%至13%，反映宏觀環境不確定性，目標價亦由8.2港元降至7.5港元，維持其「買入」評級。

另外，滙豐環球指，滔搏零售銷售復甦在消費環境趨弱下表現波動，其價值重估將受制於2024財年度盈利表現。

### 被下調盈測

該行料滔搏上半年淨利按年升13.7%至13.02億元，2024財年淨利預測現為23.9億元，較先前估計低2.3%。滙豐將滔搏目標價由6.92港元降至6.7港元，維持「持有」評級。

個股分析—高盛/滙豐

## 玖紙被里昂降評級至沽售

玖龍紙業(2689)在2023財年首錄淨虧損，蝕23.83億元人民幣，處於盈警區間的中間，主要是需求疲軟及固定成本高企，導致銷售按年跌12.1%。

### 料首財季虧損收窄

里昂發表報告指，預料玖紙盈利仍然受壓，主要是持續受高營運和財務槓桿及需求疲軟影響，將其目標價由5元下調至4.1元，評級由「跑贏大市」降至「沽售」。

另外，滙豐環球表示，玖紙上市17年來首見紅，但平均售價上升，7月至9月首財季虧損可望收窄。滙豐又指，面對市場需求存在不確定性，玖紙已取消部分產能擴張計劃，加上預期資本開支於2024財年見頂回落，料有助提高盈利能力。

該行估計，玖紙2024財年仍錄虧損，料要到2025財年才可扭虧為盈，重申「持有」評級，但下調其目標價8.5%，由4.7元下降至4.3元。

個股分析—里昂/滙豐