

撤辣現曙光 元朗舊樓熱賣



樓市撤辣現曙光，近日個別地區開始有少數買家偷步入市。地產代理表示，元朗區本月至今暫錄得21宗二手成交，但當中單幢舊樓成交卻明顯暢旺，佔其中14宗，成交呎價大部分低於10,000元。

中 原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗區舊樓昌威大廈低層B室，實用面積318平方呎，兩房間隔，開價318萬元，減價8萬元，日前剛以310萬元沽出，實用呎價9,748元。原業主持貨16年，賬面獲利243萬元，升值3.6倍。

王勤學續稱，另又錄得元朗好順泰大廈A座中層5室交易，實用面積290平方呎，兩房間隔，開價320萬元，減價20萬元，以300萬元沽出，折合實用呎價10,345元。買家為同區上車客，見單位內櫥企理，樓價亦細，符合預算，故購入自用。原業主於1990年2月以約35.8萬元買入，單位於33年間升價264.2萬元，升幅逾7倍。

美聯物業元朗 - 大棠路分行區域經理翟安暉表示，施政報告快將公布，不少準買家加快入市步伐，該行最新促成元朗好景樓頂層連天台戶，實用面積



元朗好景樓頂層三房連天台戶，獲買家一次過付款382萬承接。資料圖片

728平方呎，三房戶設計。據悉，買家鍾情單位呎價低，更附有天台，故輕微議價即 Full Pay 382萬元購入單位，實用呎價約5,247元，整個買樓流程於24小時內完成。原業主持貨16年，賬面獲利282萬元。

美聯物業元朗尚悅分行聯席區域經理張璋津指出，元朗單幢住宅順發大樓低層4室，實用面積約299平方呎，兩房間隔，原叫價約380萬元，因換樓需求，累減103萬元，僅以約277萬元售出，呎價約9,264元。單位2016年1月買入價約278萬元，現賬面虧損僅約1萬元。

張璋津稱，新元朗中心頂層連天台單位，實用面積約466平方呎，新買家

於施政報告公布前，偷步以566萬元購入，呎價約12,146元。

5年來首次失守500萬

美聯物業元朗 - YOHO MIX 分行高級營業經理林曉丹表示，該行最新促成元朗市中心原築481實呎戶以484.8萬元易手，屬苑苑5年來首次成交價失守「5球」水平交易。成交單位為元朗市中心原築3座中層A室，實用面積481平方呎，兩房間隔，望內園景。

據悉，單位先前以510萬元放售，及後獲首置客洽購，議價25.2萬元，以484.8萬元承接，實用呎價約10,079元。原業主持貨14年，賬面獲利298.8萬元。



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

建期付款長成交期

建期付款方式特點在於無需於樓花內上會及成交，待物業落成現樓才完成交易及供樓，所以在樓花內無需支付供樓開支。由於預售樓花期長達30個月，不少新盤樓花期長逾一年至超逾兩年不等，故此建期付款方式可有較長成交期，方便買家有充裕時間調配資金完成交易。由於樓花未可入住，換樓客在新居樓花期仍會繼續居住於原有居所，那麼租轉買的用家選用建期可避免在樓花內同時負擔租金及新居供樓金額，換樓業主亦無需同時為兩個單位供樓。順帶一提有關非按揭買家方面尤其是買樓收租人士的考慮，樓花內未可出租單位，故未有租金回報可言，若在樓花內供樓未必化算，選擇建期付款方式便可待現樓階段才以租金抵消按息支出。

一般來說，選用建期付款方式購買新盤的樓價折讓較少，買家可比較不同付款方法的折實價以及自身狀況作決定。建期方式雖有長成交期的彈性，但買家亦需承擔未來若樓價下跌將帶來估價不足的風險。

此外，根據按揭計劃的合資格準則，樓花住宅物業須屬於「地政總署預售樓花同意方案」下的發展項目，並於取用按揭貸款起計12個月內落成。

樓花要先確定按揭涵蓋

事實上，上述早已於新修訂前納入按揭準則，這並非一個硬準則，據實際觀察，即使樓花期已超逾12個月，過往按揭保險公司因應風險因素個別考慮後，大多仍願意接納有關樓花物業項目，準買家亦可先諮詢銀行以確定個別樓花項目是否受按揭計劃涵蓋。

周大福遭大行削價

周大福(1929)截至9月底止第2財季，內地同店銷售按年跌12.5%，港澳則增55.7%，大致符合市場預期。不過，管理層將2024財年內地淨開店目標由600至800間，減少到300至400間，另下調收入指引，故被部分券商下調目標價。

里昂發表報告預期，踏入第3財季，周大福同店銷售增長在低基數下復甦。金價走強亦利好毛利潤表現，惟料優勢或於下半年回復正常。

中期增長前景看淡

報告指，周大福下調淨開店目標，顯示集團看淡中期增長前景。該行將其全年銷售預測下調1%，並將2025及2026財年盈利預測調低4%及5%，目標價由16.7元下調至13元，評級由「買入」降至「跑贏大市」。

周大福將今財年整體收入指引增長，下調至中雙位數。瑞銀表示，反映集團在內地更保守的開店策略。雖然整體增長有壓力，但集團目標保持



周大福放慢內地開店步伐。中通社

核心營業利率不變，意味會較此前指引改善50至80點子。而上半財年毛利率受惠金價上升，抵消銷售組合的負面影響。

瑞銀指，下調周大福2024至2026財年每股盈利1%至4%，以反映內地開店步伐放慢及下半年毛利率正常化，將其目標價由19元降至17.2元，評級「買入」。

另外，花旗亦將周大福2024至2026財年淨利率下調2%至4%，目標價由18.1元降至16.7元，評級「買入」。 個股分析 - 里昂/瑞銀/花旗

京東股價過度調整

摩根大通認為，京東集團(9618)近日股價過度調整，部分券商對其第4季收入預測過於保守，但目前整體電商需求並無惡化，料短期股價有技術反彈空間。

該行指，即使京東股價回升，惟仍跑輸其他電商，主要是針對其弱點，包括性價比或產品品種等方面，仍未有作出任何具有意義舉措，令收入增長可能遜行業。

另外，摩通預測京東第3季收入按年升1%，末季升4%，同時，預期有更多投資拖累

其末季淨利潤率按年下跌。料其2024年收入及每股盈利增長不多於10%。

目標價降至120元

該行認為，應視京東為已完成快速增長的公司，未來一年預測市盈率或受限於10倍，直至集團能清楚展現收入增長加快；現時其估值僅相當於未來一年預測市盈率9倍，或對股價提供支持。摩通將其目標價由157元下調至120元，維持「中性」評級。 個股分析 - 摩通

安踏購運動服飾品牌瑪伊婭

安踏體育(2020)收購上海運動服飾品牌瑪伊婭服飾(MAIA ACTIVE)75.13%股權，主要看中瑪伊婭在瑜伽運動品類市場影響力及增長潛力，有助補充集團旗下女性業務板塊，進一步強化品牌組合。

瑪伊婭是上海註冊公司，在上海、北京、成都、廣州等城市有逾20間門市。

升價至109.99元

招銀國際發表報告指出，安踏2023年第3

季業績疲弱，但旗下FILA表現樂觀。由於9月至中秋國慶黃金周期間，零售銷售趨勢較好，加上投資者早前預期較低，故料有很大機會扭轉頹勢，惟目前2023財年市盈率23倍的估值過高。

招銀國際將安踏2023財年淨利預測上調2%至111億元人民幣，主要考慮到FILA銷售增長加快的因素。維持予其「買入」評級，目標價由107.97元上調至109.99元。

個股分析 - 招銀國際