

第一城減價百萬獲承接



特區政府今日將宣布新一份《施政報告》，減辣或撒辣之聲高唱入雲。然而，地產代理表示，沙田第一城業主仍看淡樓市前景，近期紛紛減價逾百萬元出貨，並頻頻獲得承接。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田第一城9座低層A室交易，單位實用面積451平方呎，屬三房兩廳，坐向西北望內園景，單位放盤半年，開價680萬元，累減130萬元，以550萬元成交，實用呎價12,195元。原業主持貨15年至今沽售，賬面獲利315萬，單位期內升值1.3倍。

楊麗娟又稱，該行並錄得沙田第一城41座高層D室交易，實用面積304平方呎，屬兩房兩廳，坐向西北，單位放盤2個月，原開價498萬元，累減78萬元至420萬元成交，實用呎價13,816元。原業主持貨逾5年至今沽售，賬面蝕讓89萬元。

中原地產沙田第一城分區營業經理侯惠良表示，日前促成沙田第一城48座低層D室交易，單位實用面積304平方呎，兩房兩廳，3月放盤時開價約520萬元，10月減至430萬元，日前議價後以405萬元易手，實用呎價13,322元，累

■沙田第一城三房戶業主累減130萬終獲承接。 資料圖片



減115萬元。新買家為上車客，見單位間隔合用，即購入單位自用。原業主持貨約13年，是次沽出單位賬面獲利213萬元，單位升值111%。

世紀21奇豐物業第一城分行高級經理袁麗詩表示，新近錄得沙田第一城交易，單位為2座低層C室，實用面積327平方呎，屬兩房兩廳，坐向西南望園景，原開價510萬元，減價122萬元或減幅23.9%，終以388萬元成交，實用呎價11,865元。原業主持貨5年至今沽售，賬面虧蝕147萬元。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，近日租賃市場仍然活躍，沙田第一城本月暫錄15宗

租賃成交，平均實用呎租約38元水平，屋苑剛錄47座中層G室，單位實用面積327平方呎，兩房兩廳，日前議價後以13,200元租出，實用呎租40.4元。新租客見屋苑交通方便，即租入單位。業主是次租出單位可享約12.7厘租金回報。

翠華開放戶累減逾百萬

中原地產河畔花園分行經理曾展鵬表示，日前促成同區沙田翠華花園A座中層01室交易，單位實用面積215平方呎，開放式間隔，3月放盤時叫價約400萬元，日前議價後以293.8萬元易手，累減106.2萬元，實用呎價13,665元。新買家為一名長線投資者。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

好彩有高息定存

朝早去到茶餐廳，老闆話，雖然報紙以及不少視頻講到香港幾咁唔好，又話民不聊生，早走早着，但事實上大部分香港人都過得唔錯，尤其是上了年紀的香港人，就算住公屋都可以過得很好。

有客人不明白，樓價跌，股票跌，金融產品跌，香港人一定有損失，點解仲可以咁開心，老闆話，所有投資產品都有一個共同敵人，就是利息，利息高，投資產品就會下跌，因為人們會減少買投資產品，而將資金清還債務，或者做高息定存，老實說，現在定存利率5%比比皆是，而香港有1,000萬現金做定存的人多到不得了，每年收50萬元利息，每個月收4萬，又唔使畀稅，點解唔可以手爽啲，使吓錢，如果利率只得0.5%，為了保值，不得不考慮投資產品，咁就有可能有所損失，高息定存萬歲。

近日買樓大多數是首置

講開又講，有同事話收到物業代理訊息，近日有不少屋苑成交量已經好過上個月，而且買樓的人大多數是首次置業者，所以，政府在辣招稅收益不大。我話這是非常正常的，有不少打算買樓的人認為政府不會撒辣，樓價會繼續下跌，就好像一間百貨公司大減價，九折八折一直減落去，愈減愈有人買，直至有消息指百貨公司會回復原價，大家就一窩蜂去買，現在買樓的人知道，如果現在唔買，在政府宣布減辣之後，可能要畀多10個8個%，所以一窩蜂去買，以致成交量上升，極之正常現象，不用大驚小怪。

港交所所有望修復估值

中信證券發表報告指，港股日均成交回落，換手率處於歷史低位，料2023年全年日均成交額跌至1,000億元左右。不過，該行認為，港交所(0388)盈利和估值進一步下行空間有限，並有望得益於日均成交反彈和自身估值修復，維持其2023至2025年淨利潤預測，分別達119億、127億及137億元。目標價377元，但將其評級升至「買入」。

遭大行削目標價

另外，滙豐研究指，雖然今年大市表現疲軟，但上半年港交所股價基本持平，跑贏恒指、國指及滬深300指數，憧憬《施政報告》或推出削減印花稅等改善市場結構措施。

滙豐預期，股票現貨市場成交額偏弱，10月以來日均成交額僅700億元，較第3季975億元減少，故相應將其2023及2025年盈利預測分別下調1.9%及1%，反映較低日均成交預測，但投資收益預測獲上調，目標價相應



■港股現貨市場成交額縮減。 中新社

由370元降至352元，維持「買入」評級。

高盛預計，由明年開始，港交所盈利增長或更受交投量增長所推動，惟交投量已連續兩年下降。該行將其目標價微降至365元，評級「買入」，續列確信買入名單內。

里昂指，由於現貨市場疲弱及IPO放緩，將港交所2023及2024財年每股盈利分別下調3%和4%，同時將其目標價由384元降至369元，重申「買入」評級。

個股分析—中信/滙豐/高盛/里昂

滔搏被富瑞下調盈測

富瑞發表研究報告指，滔搏(6110)在市場需求不確定情況下，將經營方針重點放在創造價值，管控自由現金流水平，故對未來利潤率和庫存控制持更樂觀看法，但對收入增長維持較謹慎態度，將其2024及2025財年盈利預測分別下調3%及7%，收入預測亦下調4%及8%。

富瑞稱，雖然滔搏進一步清理庫存，減少降價幅度以支持利潤率，並保持嚴格營運成本控制措施，惟將其目標價由9.5元降至

9.3元，評級「買入」。

獲麥格理升價

另外，麥格理表示，滔搏於2024財年上半年維持強勁現金生產能力。

該行將其目標價由7.8元上調至8元，維持「跑贏大市」評級。由於對集團營運利潤有較高預測，上調其2024財年盈測3%，2025財年盈測大致不變。

個股分析—富瑞/麥格理

鐵塔短期自由現金流增長弱

摩根士丹利發表報告指，中國鐵塔(0788)首3季業績略勝該行預期，將其2023至2025年每股盈利預測上調3%至6%，另輕微上調EBITDA利潤率預測，以反映成本控制改善。不過，大摩將鐵塔目標價由1元微降至0.9元，主要考量受人民幣貶值影響及短期自由現金流增長較弱。由於短期盈利受壓，而今年預測股息率約5%，估值未算吸引，維持「與大市同步」評級。

另外，瑞銀指，因應高息及宏觀經濟不

明朗，將鐵塔雙翼業務收入預測下調，目標價由0.98元降至0.8元，維持評級「中性」。

缺乏短期催化劑

瑞銀指，雖然鐵塔業務穩定增長，但料股價繼續受壓，主因缺乏短期催化劑。

該行認為，鐵塔上半年自由現金流面對壓力，在新協議下，來自內地電訊商應收賬期較長，但料下半年情況逐步改善。

個股分析—大摩/瑞銀