

憂減辣價升 買家搶閘入市



特区政府新一份施政報告昨公布了減辣措施，但港島東屋苑日前已見有買家偷步入市。地產代理表示，有買家憂政府撤辣樓價會順勢反彈，隨時買貴樓，搶閘買入太古城，成交驟增。

原地產太古城齊宮閣分行高級經理李百達表示，鯽魚涌太古城本月暫錄13宗交易，平均實用呎價15,623元，不少用家把握最後時機於施政報告公布前偷步入市，屋苑金楓閣高層F室，實用面積約897平方呎，套三房間隔，8月以1,650萬元放盤，累減170萬元，以1,480萬元成交，呎價16,499元。新買家為區內換樓客，擔心政府有機會減辣令樓價回升，遂加快入市決定。原業主是次易手賬面獲利970萬元，賺幅逾1.9倍。

美聯物業太古城-華山閣分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，部分買家趁施政報告前偷步入市，太古城剛錄得本月第11宗買賣，而該行近日促成太古城隋宮閣一個中層G室單位交易，單位實用面積716平方呎，單位原叫價1,280萬元，議價後獲用家以1,138萬元意頭價承接，折合實用呎價15,894

元。原業主持貨40年，是次轉手賬面獲利1,079萬元，物業大幅升值逾18倍。康山兩房戶未補價售468萬



在施政報告公布減辣措施前，有買家買入康山花園兩房戶。資料圖片

利嘉閣地產太古城分行首席聯席董事林俊傑稱，該行新近促成鯽魚涌康山花園7座高層A室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。買家為公屋綠表家庭客，睇樓後即與賣方誠意議價。賣方原先開價498萬元(未補地價)，最終累減至468萬元(未補地價)易手，折合實用呎價10,858元。據悉，原業主於1987年僅以30.2萬元(未補地價)購入單位，至今物業升值近14.5倍。

康山兩房戶未補價售468萬

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，近日錄得鄰近北角城市花園13座中層C室交易，單位實用面積797平方呎，三房連套房設計，最終成交價1,160萬元，原業主早於8月放盤，初時叫價達1,288萬元，最終減價128萬元成交，實用呎價14,555元。原業主持貨8年賬面升值僅62萬元。

美聯物業太古城-華山閣分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，施政報告前夕買賣觀望氣氛濃厚，故租務成交更趨活躍，太古城本月迄今暫已錄得40宗租務成交，該行剛促成太古城海天花園恒天閣一個高層D室單位租賃交易，實用面積584平方呎，兩房間隔，單位議價後以月租2.38萬元成交，折合實用呎租40.8元。

表示，近日錄得鄰近北角城市花園13座中層C室交易，單位實用面積797平方呎，三房連套房設計，最終成交價1,160萬元，原業主早於8月放盤，初時叫價達1,288萬元，最終減價128萬元成交，實用呎價14,555元。原業主持貨8年賬面升值僅62萬元。

美聯物業太古城-華山閣分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，施政報告前夕買賣觀望氣氛濃厚，故租務成交更趨活躍，太古城本月迄今暫已錄得40宗租務成交，該行剛促成太古城海天花園恒天閣一個高層D室單位租賃交易，實用面積584平方呎，兩房間隔，單位議價後以月租2.38萬元成交，折合實用呎租40.8元。

迷信及偏見要反思



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港仍有不少人迷信美國力量，無論發生什麼事都認為是對美國有利，強調是美國「割韭菜」的無邊法力！美國金融力量的確強勢，但已今非昔比，過分迷信是一種誤區！

我們看看數據就會發覺什麼板塊在當下是市場上的受惠者！是對「資金多於借貸的人有利」，對「借貸多於資金的人不利」。香港有資產者其實以「現金多於負債」的人為主！香港定期存款有8.89萬億元，貸存比率只是67%，全港住宅按揭量約1.96萬億元！即是說普羅大眾都是贏家！住宅業主板塊享受豐厚定期息口回報！所以這個回合「叫救命」的並不是普通人，是少數借貸過多的「有錢人」！

縱使美國長期唱衰香港，但國內外的朋友仍十分看好香港。譬如內地申請「專才計劃」來港的人不少，又如筆者公司成交的內地客，以及在九龍站居所見到的街坊包括新鄰居，以及在街遇上問路的遊客，他們的看法並不如網上和傳媒般報道的那麼悲情。

政府要理順金融系統

感到悲哀的人，不少也是金融證券界的朋友，他們不理解為何金融局面會如此變化？筆者認為香港政府要多做一些理順和講解的工夫。若金融系統處理得不好，不但牽涉到資金外逃，更可能把經濟泡沫爆破這苦果留給平民百姓去承擔！

中國正在打造第四波甚至第五波的財富浪潮，是會有一些結構性整頓，筆者認為市場價格仍會在合理範圍中升跌，人們仍可追求財富，只是我們應追求去除極端化的暴利和利益分配得更加合理而已！

互聯網醫藥平台受壓

內地收緊對行業監管，加上消費疲弱，料短期對互聯網醫藥平台造成逆風，惟長遠而言，市場不需過分悲觀，相信行業滲透率仍有龐大提升空間。

瑞銀將京東健康(6618)2023至2025年收入預測下調13%至21%，分別增長15%、24%及28%，較過去兩年逾50%增幅顯著放緩，但相信股價已大致反映，現時估值合理。

京東健康遭削價五成

該行將京東健康評級由「買入」降至「中性」，目標價由80元大削50.3%至40.2元，對應明年預測市賬率1.8倍，以經調整盈利計算，市盈率27倍，處於互聯網健康護理及藥物分銷同業平均水平。

另外，瑞銀下調阿里健康(0241)2024至2026財年收入預測介乎4%至11%，增幅分別為15%、19%及20%，同時將其目標價由6.5元降至5元，維持「中性」評級。



瑞銀將阿里健康目標價降至5元。資料圖片

該行預計，阿里健康旗下醫療保健電商銷售增長將在未來6至12個月放緩，主要由於去年因疫情導致需求提前、消費復甦疲弱、政府加強對醫療保健和線上藥品銷售的監管。

瑞銀稱，整個行業面對各種挑戰，短期令阿里健康收入增長受壓，將其2023至2026財年收入預測複合年增長率，由23%降至18%。

此外，該行亦下調平安好醫生(1833)2023至2025年收入預測，目標價由23元降至20元，維持其「中性」評級。

行業分析-瑞銀

中車獲摩通升價至7.2元

摩根大通發表報告，將中國中車(1766)納入正面觀察名單，自5月以來，中車A股及H股分別累跌25%及35%，將早前國企重估主題下的升幅近乎蒸發；不過，公司處於淨現金狀態，自由現金流強勁，其估值增長及風險回報吸引。

摩通表示，中車現價相當於市盈率6倍、市賬率0.5倍、股息率9%，預計2023至2025財年每股盈利複合年增長率15%，相信市場或會上調其盈利預測。該行予中車「增持」評

級，目標價由7元升至7.2元。

關注高鐵出行需求

另外，中車旗下中車長客與塞爾維亞簽署高速動車組，車輛採購合同是中國高端軌道交通裝備「走出去」大突破。該行認為，市場對動車組列車過需求過分樂觀，因國家鐵路集團資金受限，內地疫後復甦疲弱，市場關注高鐵出行需求情況，以及地緣政局緊張，出口或受影響。

個股分析-摩通

中海油年產或達指引上限

中海油(0883)首3季收入3,068億元(人民幣，下同)，按年跌1%；純利977億元人民幣，跌10%。第3季收入增5%至1,148億元；純利降8%至339億元。

中金指，中海油上季業績低於該行預期，料今年全年油氣產量達6.5億至6.6億桶油當量指引上限，主要是由於南美產量的快速增長和內地天然氣產量增長加快。

展望明年，該行對其產量增長保持樂觀，預期全年產量增速維持在7%至8%。維持對其

2023及2024年盈測不變，續予「跑贏行業」評級及目標價14港元。

花旗維持予買入評級

另外，花旗認為中海油上季淨利符合預期，由於中海油低成本結構和高品質管理，維持其「買入」評級，目標價15.8港元。

該行認為，2023年及2024年資本支出指引可能更高，但料不會影響股息支付。

個股分析-中金/花旗