

# 減辣及時雨 元朗追落後



**施政報告**  
宣布減辣措施後，元朗區可謂遇到及時雨，近期二手買賣即告反彈，地產代理表示，本月最後一日元朗整體累計錄得46宗交易，料與上月47宗相若，但仍屬極低水平。地產代理表示，減辣確實刺激買家加快入市，但元朗二手仍須加把勁追落後。



■YOHO MIDTOWN三房戶，在外區客加快入市下承接。  
資料圖片

**美**聯物業新界西北豪宅 - 元朗公園南路分行高級分區營業經理徐君寶表示，自減辣措施公布以來，區內二手交投加快，該行剛協助外區客斥1,138萬元承接元朗YOHO MIDTOWN 972實呎戶，2010年轉手獲利逾「5球」。

徐君寶表示，成交單位為元朗YOHO MIDTOWN 一個2座中層D室單位，實用面積972平方呎，屬三房套間隔。據悉，單位早前以1,250萬元放售，而買家為外區客，於區內物色優質鐵路盤多時，施政報告公布後決定加快入市，議價112萬元，以1,138萬元承接，實用呎價11,708元。原業主持貨13年，賬面賺543萬元，物業升值9成。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，減辣後元朗區PARK YOHO新近錄得蝕讓交易，屬1B期PARK YOHO VENEZIA 5A座低層B室，實用面積734

平方呎，三房套房間隔，叫價860萬元，累減75萬元，以785萬元沽出，折合實用呎價10,695元。原業主持貨3年半，賬面蝕55萬元，單位期內貶值近7%。

王勤學又稱，YOHO TOWN 2座低層F室，實用面積393平方呎，兩房間隔，叫價560萬元，日前以539.8萬元獲外區買家承接，實用呎價13,735元。原業主持貨15年，賬面獲利361.8萬元，升值2倍。

## 朗屏8號三房戶減價沽出

雖然施政報告正式落實樓市減辣，但息口仍主導樓市，高息環境令買家入市審慎。王勤學表示，元朗區日前剛錄

得1宗成交，為朗屏8號5座高層H室，實用面積699平方呎，三房間隔，開價980萬元，減價37萬元，以943萬元沽出，實用呎價13,491元。原業主持貨7年，賬面獲利65.3萬元，單位升值7.4%。

鄰近元朗的天水圍亦有買家提速入市。美聯物業天水圍 - 柏慧豪園分行(3)營業經理王亦倫表示，該行最新促成天水圍嘉湖山莊景湖居13座中層B室交易，實用面積630平方呎，三房套間隔。據悉，買家於區內睇樓多時，有見減辣後屋苑交投加快，遂提速入市，議價後以540萬元承接，較最初開價累減78萬元，實用呎價約8,571元。

## 減辣作用很快見到



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

特首上星期發表施政報告之後，不少人話唔湯唔水，右料到，我認為特首了解樓市困境，但做得未夠徹底，唔緊要，只要肯踏出第一步，樓市就有機會止跌回升。

政府減辣之後，無可否認睇樓以及成交都多了，成交量增加樓市上升的機會很大，而且很快大家就可以睇到，暫時最有效的減辣就是專才買樓無需即時付30%印花稅，如果七年之後才賣，根本不用付印花稅，已經有專才入市買樓，大家可能唔知道，政府已經批准了超過4萬個專才來港，只要十分一買樓，就已經有4千個購買力。

而且專才的數目陸續增加，購買力亦會陸續增加，十分一的比例亦是太低，估計專才購買力會推動樓市上升，而這個世界就是瘦田冇人耕，耕開冇人爭，估計減辣作用很快就會睇到，大家好自為之。

## 樓市如棋要睇多幾步

講開又講，點解銀行愈難借錢，樓價愈難下跌，似乎不合邏輯。有人話世事如棋局局新，其實，應該是要睇多幾步，表面上銀行唔借錢畀人買樓，樓價點會上升，其實，如果一個有樓的人知道將物業賣走之後，銀行很難再借錢畀佢買樓，所以，就算有好價都唔敢賣，樓市下跌原因並不是冇人買樓，而是多人賣樓，現在樓市下跌，主要是銀行向持有多個單位的業主追數，那些業主唯有賣走一兩個單位應急，但是有實力買家很難向銀行借錢買樓，而有實力買家就受制於辣招，所以，今次樓市下跌是人為的，並非受無形之手影響。

## 滙控可考慮趁低吸納

滙豐控股(0005)第3季列賬基準除稅前利潤按年升1.39倍至77.14億美元。摩根士丹利發表報告指，滙控上季淨息差按季跌2點子至170基點，但集團維持350億美元淨利息收入指引；整體而言，集團淨利息收入堅韌及資本分配為股價帶來利好因素，惟受成本上升所影響。大摩輕微上調滙控目標價，由72.2元升至72.9元，維持「增持」評級。

### 獲摩通升價至83元

另外，摩根大通指，滙控將回購股份計劃規模加碼至最多30億美元，超過市場及該行預期的20億美元。而滙控對交通銀行(3328)使用價值的評論、資本回報率下行風險擔憂舒緩，以及對內地商業房地產風險，相對於目前指引，預期信貸損失比率上行風險有限。

摩通對滙控明年回購預測由40億美元上調至90億美元，維持其「增持」評級，目標價由81元升至83元。



■滙控淨利息收入堅韌。路透社

滙控股價過去1個月累跌7.3%，跑輸同期恒指5個百分點，投資者可考慮趁低吸納機會。

花旗指，滙控第3季扣除出售、重組及市場債券再部署影響的實質除稅前溢利為80億美元，遜於預期3%，成本較預期高2%，收入及撥備則符合預期。

該行表示，滙控上季整體業績表現好壞參半，但加碼回購股份計劃，高於市場預期，對投資者而言更為鼓舞，但回購同時會增加成本，維持其「買入」評級，目標價8.8英鎊。

個股分析 - 大摩/摩通/花旗

## 比亞迪全年銷售料達標

比亞迪股份(1211)第3季純利按年增82%至104億元人民幣。摩根士丹利表示，撇除比亞迪電子(0285)業務，集團期內每輛車利潤同比增33%至11,400元人民幣，較上半年升逾四成。

大摩指，比亞迪具規模效益，有較大議價能力，減輕減價影響，除了高檔車外，料其他汽車毛利率達23.5%，預期第4季銷售逾30萬輛，全年銷售有望達標300萬輛，惟仍憂慮未來6至12個月受競爭影響，關注高端

汽車品牌及出口情況，目標價由249元降至242元，維持「與大市同步」評級。

### 被富瑞升目標價

另外，富瑞指，由於折扣增加，預期末季銷量續增，每輛車盈利保持在1.1萬元人民幣水平，料今年出口量達20萬輛，明年40萬輛，維持其「買入」評級，目標價由263元升至331元，反映盈利能力較市場預期更佳。

個股分析 - 大摩/富瑞

## 青啤遭大行削價

建銀國際發表報告指，青島啤酒(0168)第3季業績符合預期。由於內地取消對澳洲大麥進口限制，屆時可鎖定大麥價格，利好第4季及明年毛利率。料毛利率改善0.9個百分點至26.1%，不過，該行將青啤目標價由68.5元下調至61.5元，維持「中性」評級。

### 料市場恢復穩定

另外，招銀國際指，青啤上季產品銷售均價表現強勁，同比增7.5%，增幅高於主要

同業，惟大部分被銷量下降11.2%所抵消。該行維持對青啤盈利預測不變，料末季營收及淨虧損分別為47億元及5.17億元人民幣。

招銀國際稱，除非近期旗下啤酒三廠醜聞，進一步蔓延及打擊投資者情緒，否則料市場將恢復穩定，維持「買入」評級，目標價由88.9元降至82.1元。

另外，工銀國際亦將青啤目標價由85元降至75元，維持予「跑贏大市」評級。

個股分析 - 建銀國際/招銀國際