

# 減辣奏效 釋放豪宅成交



**樓市減辣措施** 各區二手成交陸續湧現。地產代理表示，大埔區逾千萬豪宅近期成交正受惠樓市減辣，買賣雙方僵持局面得以釋放，最終圓滿成交。

**美** 聯物業大埔-林海山城分行營業經理蔡潔雯表示，新近錄得大埔天賦海灣1期21座低層B室交易，實用面積1,203平方呎，四房間隔。據悉，單位先以前以1,600萬元放售，獲用家議價後以1,438萬元沽出，較最初開價累減162萬元，實用面積呎價約11,953元。資料顯示，原業主於2015年以1,513萬元買入單位。

中原地產大埔逸瓏灣第二分行經理吳華彩表示，減辣後入市氣氛有改善，部分用家加快入市決定。大埔白石角雲匯本月暫錄2宗成交，分行最新錄得二期9座高層A2室交易，單位實用面積623平方呎，三房連套房間隔，望海景，開價1,100萬元，雙方議價約一星期，最終於施政報告公布後以1,004萬元易手，平均實用呎價16,116元。

新買家為區內用家，已睇樓一段時間，見單位間隔好用，高層開揚，可享海景，業主提供合理議價空間，於是決定入市單位自住。據了解，原業主於



■天賦海灣四房戶受惠樓市減辣，議價後累減162萬元，最終獲承接。資料圖片

2018年以約1,270萬元購入單位，持貨5年，是次轉手賬面蝕讓266萬元離場，單位期內貶值20.9%。

中原地產新界東豪宅白石角第一分行經理梁建禮表示，減辣後樓市氣氛有改善，外來人才買樓稅項亦可先免後徵，大大提高入市吸引力。大埔白石角逸瓏灣最新錄一宗內地專才入市個案，單位為二期高座9座高層C室，單位實用面積734平方呎，三房間隔，日前議價後以1,000萬元沽出，實用平均呎價13,624元。

新買家為內地專才，原先於本港租樓，感屋苑居住環境舒適，單位價錢合理，加上政府最新公布先免後徵的稅務安排，即轉租為買購入單位自住。原業

主則於2014年以1,067萬元購入單位，持貨9年，是次轉手賬面蝕讓67萬元離場，單位期內貶值6.3%。

## 專才租嘉熙兩房獲減租

中原地產新界東豪宅白石角分行經理曾嘉匯表示，日前促成大埔嘉熙9座中層B室租賃交易，單位實用面積519平方呎，兩房間隔，放盤時開價18,000元，議價後以17,000元租出，實呎租金32.8元。

曾嘉匯表示，新租客為一名內地專才，見屋苑環境舒適，樓齡較新，亦有大型會所，即租入單位自用，方便工作。據了解，業主是次租出單位可享2.1厘租金回報。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 息高才是買樓時機

有一位買家買了新樓盤的時候，講出利息高才是買樓的時機，被傳媒笑到面黃，其實，那位買家講出一個大智慧，因為業主在利息高的時候賣樓，樓價一定唔會要得太高，最低限度比心目中要價低15%，而且樓層不能太低，否則買家有興趣，除非不是等錢用，否則就要出售手上比較優質的物業。

利息高借錢亦比較困難，無形中替自己做了一個壓力測試，利息回落，負擔就會輕鬆，反之如果低息時候買樓，利息上升，供款就會出現困難，甚至要賣樓還貸，現在不少出售中或者被財務公司沒收物業，大多數是在低息時候買入，現在業主供唔掂賣樓，低息令供款人高估自己供款能力，不知不覺跌入供款陷阱。

講開又講，早前連續三晚應酬飲宴，於是搵番日傍晚在海濱長廊跑步，消耗些少脂肪，跑步時見到一位物業代理，佢話有筍盤，我問是否業主睇唔好樓市，代理話唔係，業主等錢用，叫我大膽還價，我睇吓個盤，只是比市價平些少，但質素一般，現在環境買樓，價錢還是其次，最緊要質素好。

## 政府不低價賣地有因

減辣的第一個好消息，就是賣樓的人不會用睇淡樓市，而是自己等錢用，老實說，如果以睇淡樓市來賣樓，都唔知會有幾多供應，但如果話等錢用，差不多是自己認衰仔，供應不會太多，由此可見，政府亦不應接受低價賣地，否則評級機構會以為香港政府等錢用而降低香港評級。

## 康師傅遭大行削價

康師傅(0322)本月起將部分中型樽裝飲品的建議零售價，由3元人民幣上調至3.5元人民幣，加幅達17%，部分大樽裝飲品由4元人民幣調高至5元人民幣，加幅25%，以反映原材料及勞工成本上升。

建銀國際發表報告指，康師傅加價料可改善銷售渠道盈利能力，惟最終售價由零售商決定，將會顯示實際市場反應。由於市場競爭激烈、消費復甦緩慢，加價可能導致市場份額流失，拖累盈利增長。

該行預期，康師傅第3季方便麵及飲品需求疲軟，銷售增長較預期弱，令渠道庫存增加，將下半年方便麵收入增長預測由4.5%降至3.4%，飲品銷售增長預測由8.6%下調至5.5%。

建銀國際維持予康師傅「跑贏大市」評級，目標價則由13元下調至12.5元。

另外，大和發表報告指，康師傅部分飲品加價，主要反映原材料及員工成本通脹。即飲茶在公司飲料業務



■康師傅銷售表現遜預期。中新社

中佔比最大，上半年收入100億元人民幣，相當於整體飲料收入38%，相信加價有助紓緩2024年利潤率的壓力，但在市場競爭下，對於收入的刺激作用可能分歧，維持其「持有」評級，待市場對其加價的反應明朗化後再作評估。

大和因應康師傅加價，將其2024至2025年盈利預測上調1%，但銷售預測略有下降，部分抵消加價影響。基於14倍市盈率，將其目標價由11.5元下調至11元。

個股分析-建銀國際/大和

## 百濟研發能力領先

野村發表報告指，看好百濟神州(6160)於內地領先的研發能力，加上公司產品處於上行階段，將其今明兩財年收入預測分別上調4.7%及2.9%，以反映旗下澤布替尼(zanbrutunib)銷售前景強勁。由於預期百濟取得更高毛利率，以及研發開支比率下跌，虧損可望收窄。

## 獲野村升價至162.05元

該行將其目標價上調6%，由152.86元升

至162.05元，維持「買入」評級。

野村預期，百濟第3季收入及淨虧損分別為6.04億及3.59億美元，實現銷售額6.04億美元，按年增56%。

另外，建銀國際下調百濟2023和2024財年收入預測14%和8%，至19億和25億美元，考慮到公司從2024年開始推進PD-1海外銷售，2023和2024財年淨虧損預測分別為13億和8.62億美元。

個股分析-野村/建銀國際

## 申洲被下調評級至持有

富瑞發表報告指，美國服裝行業受宏觀經濟及暖冬預期影響，料今年冬季需求放緩。根據該行庫存數據顯示，美國服裝行業未有進行庫存補貨，估計申洲國際(2313)第4季起，產量可能未達預期，訂單放緩亦削弱利潤率，主要因為產能使用率及營運槓桿減低。

## 削目標價至80元

申洲現價市盈率24倍。該行認為，由於目前申洲估值偏高，故將其評級由「買入」下調

至「持有」，目標價亦由88元下調至80元。

富瑞指，美國失業率見18個月新高，消費者削減非必需品開支；此外，資金成本上升，導致品牌及分銷商投資庫存意慾減低。

內地市場方面，預期申洲主要客戶短期繼續清理庫存。在內地銷售的品牌，自今年第2季開始已面對需求未達預期的挑戰。

據該行調查顯示，申洲內地主要客戶明年上半年訂單，同比溫和增長5%至10%。

個股分析-富瑞