

高息環境持續 4萬伙新盤積存

瑞銀料明年樓價跌一成 負資產宗數或逾10萬

香港利率持續高企，影響入市意慾，拖累地產市場表現。瑞銀昨表示，雖然新一份施政報告削減部分樓市「辣招」，但料在美國明年減息之前，港樓市在高息環境下仍面對重大挑戰。目前本港一手現貨和預售樓盤庫存共4萬伙，高於歷史平均水平，估計需時4年才能消化。預期今年樓價持平至跌5%，明年跌10%。若明年樓價再跌一成，推算負資產宗數可能逼近2003年逾10萬宗歷史高位。



瑞銀料要完全消化現有庫存或需時4年。中通社

瑞銀香港房地產分析師梁展嘉昨表示，今年可售樓盤數量相當多，按每年消化約1萬伙速度推算，要完全消化庫存可能需要4年時間。

他解釋，供應過多迫使發展商為求資金盡快回籠而減價售樓，造成量升價跌現象。對於負債較重的中小型發展商，面對融資成本高企，更有誘因減價賣樓讓利，因而拖低樓價。該行認為，即使政府放寬部分樓市辣招，但減辣刺激樓市有限，主要是缺乏入市意慾。

料明年減息助樓市回升

不過，梁展嘉指，該行預期美聯儲明年掉頭減息，若香港屆時跟隨美減息，香港樓價明年稍後時間有望反彈。

事實上，在持續高息環境下，香港新盤銷情放緩，庫存積壓嚴重，發展商普遍採取低價開盤策略，令樓價持續受壓。以上周中原城市領先指數CCL計，CCL比今年4月168.4點高位累跌8.79%，至153.59點，是逾6年半來新低，重返2017年4月中水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀早前指出，今年第3季一手私人住宅新盤貨尾量升至20,483伙，按季增加1,398伙，是2003年第4季22,485伙後的高位。

恒地新地貨尾逾3千伙

而按發展商計，上季恒地(0012)旗下新盤貨尾按季增497伙，現有3,106伙。信置(0083)增480伙至2,054伙。長實(1113)增14伙至304伙。新地(0016)則按季減少376伙至3,191伙。

楊明儀認為，近期新盤銷情未如理想，影響待售單位售價，並升穿2萬伙的危險水平。由於經濟放緩，樓市下行調整未完，發展商新盤銷售壓力增，料末季貨尾續增，一手積壓情況惡化。

官方數據亦顯示新盤庫存嚴重。房屋局上月公布一手市場供應統計數字(截至9月30日)，已落成樓宇但未售出「貨尾」私宅達18,300伙，按季增900伙，連同建築未預售單位68,000伙，及已批出土地可隨時動工單位20,000伙，未來3至4年可提供一手私宅達107,000伙，按季增2,000伙。

馬雲家族擬減持阿里

阿里巴巴(9988)創辦人馬雲部署沽出手上持股。據美國證交會披露，馬雲家族信託全資擁有JC Properties Limited及JSP Investment Limited計劃在11月21日，各將500萬股ADS(美國存託股票)限制性股票，轉換為自由流通股以出售，涉及市值8.707億美元(約67.94億港元)，經紀行為瑞銀。

消息傳出後，阿里ADS盤前跌8.43%，報79.97美元。

近年，阿里已不在財報披露馬雲持股數據，截至2020年7月2日，當時馬雲持股已降至4.8%，低於5%。

擱置分拆雲智能

此外，阿里昨公布，美國擴大對先



近兩成。阿里次季經調整多賺。中通社

進計算芯片出口限制，對雲智能集團前景帶來不確定性，分拆雲智能或無法按照原設想為提升股東價值，故決定不再推進分拆計劃。面對不確定環境，專注建立雲智能可持續增長模型。

此外，阿里國際數字商業集團正在為外部融資作準備；盒馬亦暫緩首次公開招股計劃，正評估確保成功推進項目實施的市場狀況和其他因素。

另一方面，阿里截至9月底止第2季，股東應佔盈利277.06億元(人民幣，下同)，每股盈利1.35元；去年同期則蝕205.61億元。按非通用會計準則，盈利為401.88億元，同比增18.83%，符預期。每股盈利1.95元。收入2,247.9億元，升9%。

每股普通股派息0.125美元或每股美國存託股1美元，以美元支付。

阿里CEO吳泳銘昨於分析員電話會議上表示，未來推動行業發展的動力將是以AI為代表的科技驅動力，包括3個重要優先級方向：技術驅動互聯網平台業務，AI驅動科技業務，全球化商業網絡。

網易上季經調整純利增16%

網易(9999)第3季純利78.37億元(人民幣，下同)，按年增17%；非公認會計準則純利86.45億元，增長15.7%勝預期。季度每股股息派0.099美元。

新品遊戲反應佳

網易首席執行官兼董事丁磊於業績報告指，期內遊戲產品整體淨收入273億元，同

比增12%，新品遊戲如《巔峰極速》、《逆水寒》手遊和《全明星街球派對》獲好評，擴展集團在休閒遊戲市場影響力。

按業務劃分，上季度遊戲及相關增值服務淨收入218億元，按年增16.5%；有道學習服務及在線營銷服務淨收入15億元，增9.7%；雲音樂淨收入20億元，減少16.3%。

市建九龍城項目收6標書

市建局九龍城盛德街/馬頭涌道項目昨午截標，局方收到6份標書。當中，新世界(0017)及嘉華國際(0173)均獨資入標，會德豐、信置(0083)亦參與競投，其餘則為不知名財團。

綜合市場分析，地皮估值約24.1億至29.04億元，每平方呎樓面地價5,808元至7,000元，入標反應符合市場預期。

嘉華及新世界均表示，地皮位於市區，加上鄰近港鐵站，是次出價已考慮市況，料後市趨向平衡，對長遠發展具信心。

料可提供640伙

項目地盤面積46,103平方呎，樓面上限41.49萬平方呎，可提供約640個住宅單位。重建後會將建築物從街道後移，以擴闊及綠化地面行人空間，改善該區步行環境。

另有消息指出，中標發展商需要交還3伙單位予市建局作樓換樓之用。而項目賣樓收益逾82.5億元，折合建築面積呎價19,884元的部分，需給予市建局四成作分紅。



九龍城地皮估值24.1億至29.04億元。

港股回吐246點

中美元首會面氣氛良好，市場借好消息出貨，大市高開低走，再失守萬八點關口。恒指收跌246點，報17,832點，成交額逾1,151億元。

升勢尚待確立

華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦稱，港股後市仍看市場氣氛能否好轉，否則或先下探17,500點，進一步測試底部17,000點，大市升勢尚待確立。

恒生科指跌1.9%，收報4,049點。科網股個別發展，騰訊(0700)反覆升0.7%。京東(9618)漲近2%，是表現最好藍籌。阿里巴巴(9988)續前跌2.2%，美團(3690)跌1.4%。小米(1810)挫6.6%，為跌幅最大成份股。



網易上季遊戲產品整體淨收入增12%。