

# 居二價低水 補地價買賣增



二手樓市成交陸續回升，有買家趁居二市場成交價仍處於低水，伺機以自由市場價(已補地價)買入單位自住。地產代理表示，多個傳統二手居屋屋苑近日不乏自由市場成交個案。

祥益地產區域董事黃慶德表示，分行最近錄得一宗屯門悅湖山莊7座低層C室交易，實用面積592平方呎，三房間隔。

新買家為區內換樓客，有感單位收樓後可即時入住，毋須額外花費時間及金錢進行裝修工程。由於原業主有意換樓，故願意減價8萬元至472萬元(自由市場價)，新買家遂決定購入上址，實呎價7,973元。

世紀21奇豐物業星濤灣分行經理胡國強表示，該行新近促成馬鞍山錦英苑交易，單位為錦順閣(F座)低層10室，實用面積554平方呎，三房間隔，放盤1年，叫價488萬元，累減79.2萬元，減幅16.2%，獲買家以自由市場價408.8萬元承接，實呎價7,379元。

世紀21奇豐物業海栢分行助理區域營業董事鄭達昌表示，該行新近促成馬鞍山錦龍苑成交，單位為龍耀閣(C座)高層10室，實用面積401平方呎，



■馬鞍山錦龍苑兩房戶自由市場價115萬售出。  
資料圖片

兩房間隔，放盤半年，原叫價450萬元，成功以自由市場價415萬元沽售，實呎價10,349元。原業主持貨15年至今沽售，賬面獲利262萬元。

中原地產藍灣半島第二分行高級分行經理冼子明表示，分行新近促成柴灣居屋康翠臺2座低層C室交易，單位實用面積646平方呎，三房間隔，景觀開揚，早前於自由市場叫價600萬元，最新以557萬元獲承接，累減43萬元或7.2%，折合實呎價8,622元。新買家為用家，居於鄰近屋苑，見上址少有放盤，加上業主肯配合減價，故馬上承接。原業主持貨38年，相信扣除補地價後，獲利幅度依然理想。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前促成港鐵屯馬線天水圍站屏欣

苑A座高層6室交易，單位實用面積448平方呎，兩房間隔。該買家原住所為同屋苑一房戶，有感空間不足，因此「升級」換兩房，鍾情單位收樓後即可入住，加上原業主增加議幅累積減價達34萬元，遂以自由市場價538萬元購入上址作自住之用，實呎價12,009元，屬市場價成交。

## 天盛苑一房385萬沽

謝利官又稱，日前天水圍天盛苑錄得一宗區內首置客的買賣成交個案，成交單位為C座低層7室，實用面積433平方呎，一房一廳，累積減價達50萬元，遂決定以自由市場價385萬元購入上址作自住之用，實呎價8,891元，稍低市場價成交。

## 市場錯誤觀念應修正



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

近年不少人為了申請公屋放棄了工作上的晉升機會，筆者認為一些人在認知上出現了嚴重的問題！因此，政府的確要帶領及教育社會一些最基本的價值觀念。筆者亦是出身徙置區的貧苦家庭，資助房屋是不少人享受過的社會福利，公屋是有過渡性的，不是住戶的「永久資產」！

公屋雖然可以容許終身居住，但亦不可因此而抹去其過渡性的本質，否則任何對公屋住戶收入或資產已超越入住資格的過分包容，也是對正輪候公屋人士的不公平！這點政府在行政上亦是有模糊的，一些公屋豪宅化也是大錯特錯，住得過分理想化是與公屋的過渡性有衝突，試問一個轉流量低的公屋，變相成為小部分的資產，受惠的人是最少的，那公屋的實際效益反而是最低的！

在理財角度來說，公屋每年攀升的營運成本是令政府蝕本的開支，多年低迷的轉流率令公屋冗贅，對財務欠佳的香港特區政府並不是明智之舉。而打算住公屋可以享受一輩子的人亦是危險的，因為財務欠佳最終都難免削減一些過分的支出，以及令公屋申請要求日益嚴謹！

## 富戶置業活化轉流率

但話說回頭，政府有責任完善房屋政策令公屋人士可以上游置業！另外也要趁樓市仍淡靜，掌握機會在合適時候重推「置業資助貸款計劃」，讓合資格的真正首次置業者可以得到免息的首期貸款或不用償還的供樓津貼！有了充分的上車機會才可真正王道地令公屋富戶上游置業，活化公屋轉流率！

## 快手廣告直播表現佳

快手(1024)第3季業績扭虧為盈，賺21.8億元(人民幣，下同)，去年同期則虧26億元。經調整利潤淨額31.7億元，去年同期虧損6.7億元。

期內，收入按年升20.8%至279.5億元，主要受惠線上營銷服務、電商業務及直播業務增長。經營利潤率7.9%，去年同期則為負11.3%。

富瑞認為，快手上季經調整淨利潤勝預期。對其第4季收入預測維持不變，料同比增長15%至325億元。

### 獲富瑞升價至114元

該行將快手目標價由113港元上調至114港元。維持予「買入」評級。以細分市場來看，富瑞預期快手直播收入持平於100億元水平，料商品交易總額同比增30%至4,060億元。另料第4季線上行銷收入增20%。

另外，滙豐研究指出，快手轉向高利潤率廣告和電商業務的收入組



■快手上季業績扭虧為盈。  
彭博社

合，加上內容接入人工智能(AI)等，料可持續改善集團利潤率，第4季前景看好。

該行將快手目標價由88港元上調至92港元，維持「買入」評級。

滙豐分別上調快手2023至2024年經調整淨利潤預測11%及3%，至87.74億元及128.87億元，以反映第3季度業績勝預期，研發開支減少令經營支出比率進一步優化。

高盛則看好快手廣告和直播領域市佔率增速加快，盈利提升能力快於預期，由於公司估值不高。維持其「買入」評級，目標價88港元。

### 個股分析—富瑞/滙豐/高盛

## 攜程受惠旅業顯著復甦

攜程集團(9961)第3季度淨利潤46.2億元(人民幣，下同)，按年增16.3倍。經調整EBITDA為46億元，升228.6%，經調整EBITDA利潤率為34%，去年同期為21%。

期內，受惠旅遊市場顯著復甦，淨營業收入137億元，同比升99%，按季則升22%。

### 升價至430元

大和指出，雖然攜程上季經調整經營利潤率創歷史新高，但大致符合市場預期，相信簽

證條件進一步放寬及運力改善，將推動其外遊收入。

該行將攜程目標價由390港元上調至430港元，維持「買入」評級。

同時，大和分別上調攜程2023至2024年經調整每股(ADS)攤薄盈利預測19%及22.8%，至16.705元及16.731元，以反映有紀律的成本控制。並預計本土業務低於預期的市場營銷支出，將推動明年盈利預測上調。

### 個股分析—大和

## 維他奶遭大行削目標價

麥格理發表報告指，維他奶(0345)上半財年收入按年下跌7%，較該行預測低13.7%，毛利率上升2.8個百分點至50.5%；期內，價格調整和促銷活動減少，有助抵消原材料成本上升，以及來自產品組合的不利影響。

### 上調利潤率預測

維他奶預期，透過架構重組及減低物流成本與資本開支，為利潤率帶來提升空間。麥格理將其2026財年淨利潤預測上調12%，並相

信公司會嚴控經營開支及投資。

不過，基於維他奶上半財年收入增長遜預期，該行將其2024至2025財年淨利潤預測下調18%及17%，目標價亦由13元降至10.5元，評級「跑贏大市」。

另外，里昂指，維他奶目標2024財年下半年實現銷售正增長，惟利潤率恢復需時較長，維持予「跑輸大市」評級，目標價由13.3元降至9.8元。

### 個股分析—麥格理/里昂