

驚買貴貨 天水圍成交反彈



部分用家恐樓價在減辣措施出台後掉頭急升，故近日加快入市。

地產代理表示，本月至今，天水圍整體累計錄得43宗二手成交，較上月同期多20%。而區內大型屋苑嘉湖山莊成交更急彈50%。

美聯物業天水圍栢慧豪園分行(3)營業經理王亦倫表示，施政報告後，有睇淡後市業主擴闊議價空間促成成交，該行最新促成天水圍栢慧豪園494實呎戶交易，原業主2012年買入單位，賬面獲利逾「兩球」。

王亦倫表示，成交單位為天水圍栢慧豪園6座中層H室，實用面積494平方呎，兩房間隔。據悉，9月份時以560萬元放售單位，原業主由於看淡後市，故接受本地家庭客議價，近日以484.8萬元沽出，較最初開價累減75.2萬元，實用呎價9,813元。原業主於2012年以283萬元買入單位，持貨11年，賬面獲利201.8萬元，物業升值71%。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前天水圍居屋天頌苑錄得一宗區內首置客交易，成交單位為P座高層13室，實用面積531平方呎，兩房一廳，原業主願意調整價格，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以398萬元(自由市場價)



■天水圍栢慧豪園兩房戶業主賬面賺逾「兩球」。資料圖片

購入上址作自住，實用呎價7,495元，屬市場價成交。原業主是次轉手賬面獲利292萬元，單位升值逾2倍。

嘉湖36宗成交升50%

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍居屋屏欣苑A座低層9室，實用面積383平方呎，一房間隔，居二市場叫價368萬元，減價10萬元，獲上車客以358萬元購入，實用呎價9,347元。原業主於2018年11月以190.5萬元未補地價買入，賬面獲利167.5萬元，5年升值88%。

天水圍嘉湖山莊10月錄得24宗二

手成交，按月減少4%，不過，伍耀祖表示，樓市減辣後，市場氣氛改善，部分用家驚遲買會貴下，購買力陸續釋放。嘉湖山莊本月至今暫錄得36宗成交，較上月全月急升50%，惟業主仍要繼續減價才能吸引買家入市，本月平均實用呎價8,325元。

伍耀祖指，嘉湖山莊美湖居1座低層D室，實用面積540平方呎，三房間隔，向北，業主開價460萬元，減價12萬元，以448萬元沽出，實用呎價8,296元。原業主於2015年12月以348萬元買入，現轉手賬面獲利100萬元，單位8年升值29%。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

冇人買又何必賣？

我雖然話政府應該改土地出售方法，私人協商可以，拍賣亦得，但最好方法就是暫停出售，直至地產商要求，才考慮再推出土地，否則，再試多幾次零入標或者低價出售，評級機構一定會降低香港評級，令到在香港的公司包括外資企業，融資成本大增，就很難打低新加坡，再做紐倫港。

有時我非常佩服新加坡政府，見到外資因為印花稅太高唔買樓，而又唔想撤銷30%印花稅，在未來一段日子將會很少成交，索性將印花稅加至60%，令評級機構認為新加坡樓市暢旺，不但唔會降低，甚至提升新加坡的評級。

香港官員不但死牛一邊頸，而且又要馬兒好，又要馬兒不吃草，一方面打擊樓市，另一方面推出土地拍賣，以為地產商一定要買，五次流標都唔改變土地銷售方法，到第六次零入標簡直是侮辱，任何政府都應該受不了，除非官員以平常心面對。

政府應暫停推售土地

地產商當務之急是去庫存而非增加土地儲備，除非土地價格相當便宜，但地產商亦唔想低價買地，咁樣對新樓售價有極之不利影響，政府除了撤辣之外，更加要暫停推售土地，而且在恢復發售土地的時候，一定要改變方法，招標一定不行，有底價公開拍賣是可行方法，如果政府唔理會業界意見，強行推出土地，再一次零入標，對政府威信是一次嚴厲打擊，就算是平常心都會受到傷害，如果唔信，政府可以試多次。

快手直播業務競爭加劇

野村發表報告指，快手(1024)變現能力強勁，預計今年電商交易金額(GMV)同比升32%，並帶動電商收入大升49%。

該行指，目前電商業務是快手主要收入增長動力及最大收入來源，但關注直播行業前景，尤其競爭愈見白熱化。面對直播電商飽和，以及來自騰訊(0700)旗下視頻號的挑戰，預測內地直播電商行業邁向結構性放緩，料2024年行業GMV增長率降至20%以下。

目標價降至68元

野村將快手2023及2024年盈利預測上調12%及15%，收入預期保持不變，不過，由於下調整體行業評級，將快手目標價下調5.6%，由72元降至68元，但重申其「中性」評級。

野村表明，更為看好騰訊在視頻號發展，騰訊近年銳意進軍短視頻及直播市場，料對廣告業務發展有利。

另外，摩根大通認為，快手外循



■野村上調快手盈利。 彭博社

環廣告持續復甦，該行預期外循環廣告上升趨勢將進一步增強，並佔總收入50%至55%的內循環廣告，可望繼續受惠於電商GMV的強勁增長以及廣告技術的改善。

摩通將快手目標價由90元上調5.6%至95元，維持其「增持」評級。

摩根士丹利預料，快手下半年可以保持強勁的廣告及電商增長勢頭，受惠內容及營運改善，盈利能力、資產負債表、現金流及股票回購均見改善。該行給予目標價80元，重申其「增持」評級。

個股分析—野村/摩通/大摩

申洲獲升目標價至96元

里昂發表報告指，首10個月服飾業持續溫和增長，惟兩年累計增長仍落後於消費品。該行預期今年運動服飾零售額增10%，2024年產業增長率進一步放緩至7.5%。

該行看好明年代工生產(OEM)，預期OEM可望錄得強勁淨利潤增長。

里昂將申洲評級由「跑贏大市」升至「買入」，目標價亦由91元上調至96元，並列為行業首選。

該行預期，運動服飾消費持續下滑，大

部分運動服飾廠商在2024年初完成庫存清理，相應減少折扣率，有助提升毛利率。不過，明年行業競爭激烈，平均售價推動增長機會較低；至於廣告及促銷費用料將增加。

內地廠房利用率改善

里昂預計，申洲內地廠房利用率在9月至10月期間，恢復至90%以上，上半年則為80%至85%，料明年第4季末將恢復全部產能。

個股分析—里昂

港交所明年業績料穩固

美銀證券預期，港交所(0388)2023年盈利按年增長超過20%，主要在高利率環境下，利息收入推動整體收入增長，但憂慮市場受利息高企及地緣政局問題影響，今年首9個月市場成交量跌13%。

維持買入評級

該行預期，港交所盈利增長穩固，股本回報率24.6%。基於盈利能力強勁，且有穩健資產負債表，維持予其「買入」評級，目

標價338元。

此外，美銀認為，香港市場需要進行重大改革，特別是針對流動性問題。

美銀估計2024年港股日均成交額維持在1,000億元，低於2020至2022年的1,250億至1,650億元，潛在成交額上升可能來自減息。

另外，野村亦將港股2023至2024年日均成交額預測分別下調5%及6%，至1,180億及1,320億元。

個股分析—美銀/野村