

港島東藍籌盤筍價吸用家



地產透視
港島東區
二手樓市在業
主持續減價
下，吸引一批
用家入市。地
產代理表示，太古城、嘉亨灣等
藍籌屋苑近日就陸續出現筍價放
盤，隨即獲得買家承接的個案。

美聯物業太古城-金星閣分行高級分區營業經理陳彪表示，本月首11日暫錄得6宗成交，與上月同期相若，該行早前促成太古城恒星閣高層A室單位交易，單位實用面積748平方呎，單位近期叫價1,390萬元，獲外區用家垂青，議價後以1,310萬元成交，折合實用呎價17,513元。原業主是次轉手賬面獲利45萬元，輕微升值4%。

他續稱，另一宗交易為逸天閣中層G室單位，實用面積682平方呎，單位近期叫價1,180萬元，議價後以1,120萬元成交，折合實用呎價16,422元。原業主是次轉手賬面大幅獲利940萬元，升值逾5倍。

陳彪又指，該行剛促成太古城金星閣一個低層B室單位交易，單位實用面積701平方呎，三房間隔，單位原叫價1,100萬元，獲同區用家垂青，議價後以1,015萬元成交，折合實用呎價14,479元。原業主是次轉手賬面獲利425萬元。



港島東藍籌屋苑嘉亨灣本月暫錄得3宗成交。
資料圖片

美聯物業太古城-華山閣分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，太古城太湖閣一個高層C室連租約單位，實用面積489平方呎，兩房間隔，原業主近期開價650萬元，並獲外區客鍾情，議價後以610萬元成交，折合實用呎價12,474元。原業主是次轉手賬面獲利410萬元。

美聯物業上東-嘉亨灣分行(3)助理區域經理鄭琨表示，嘉亨灣本月暫錄得3宗買賣，該行剛促成嘉亨灣5座中層G室單位交易，實用面積498平方呎，兩房間隔，望山景，原業主近期叫價928萬元，由於樓價吸引，故獲同區用家鍾情，議價後以860萬元交易，折合實用呎價17,269元。原業主是次轉手賬面讓55萬元。

美聯物業北角天后站分行首席高級營業經理盧浩表示，該行剛促成位於北角天后水星街的耀星華庭一個中層C室單位交易，單位實用面積322平方呎，兩房間隔，由於屋苑旺中帶靜，交通方便，故獲外區用家垂青。

用家即場還價免失良機

據悉，該買家一直鍾情區內物業，約1個月前曾物色同屋苑另一個較低層單位，但未能成交，而近期見上述單位叫價合預算，故睇樓時即場還價，避免再失入市「心頭好」良機，原業主叫價630萬元，議價後終以598萬元成交，折合實用呎價18,571元。原業主是次轉手賬面獲利299萬元。



大局下的香港樓市

近一年多，香港定期存款金額共增加了3.65萬億元，去到超過9萬億元，全香港正在做一個儲蓄運動，這個升勢去到10月尾定期首次出現較顯著的減少。這個減少佔總數只是一點點，就已經有逾700億元從定期回流到存戶的戶口，這又與最近樓市減辣之後出現的現金契付款買樓趨勢是完全吻合的。事實上，如果經濟環境改變，例如定期息口沒有那麼高，在銀行內的資金就會變為市場購買力。

近日Trading Economics網上平台機構根據不同經濟體的銀行存款對比GDP(本地生產總值)作了一個統計，很多國家的銀行存款只是佔GDP的百分之幾十而已，但香港竟達403%。很多人都指出香港IPO集資排名由全球第一跌到第八，比印度還要低。值得注意的是全球集資最高的交易所是上交所，第二高是深交所，兩者集資總額已經高於排名靠後的六個交易所相加的總數。

不要增添負面氣氛

看到IPO集資的趨勢就知道，東升西降已是清晰可見，香港減少了IPO不是完全因為美國的衝擊，雖然這個是有不少困擾，但最重要的原因是上海與深圳的成熟。是否代表香港金融中心從此褪色，筆者認為不是，這僅為一個合理的金融發展過程。最近沙特ETF在香港掛牌上市，正是香港新的特色。我們的確是要靜候良機、虛位以待，當然官員也要更加努力，但是市民亦應守好本分，不要為社會增添埋怨及負面的氣氛啊！

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

粵投供水收入增長放緩

香港特區政府與廣東省政府就從廣東省向香港供水達成協議。粵海投資(0270)2024年至2026年基本水價分別為51.36億、52.59億及53.84億元，共157.8億元。未來3年基本水價加6.24%。

粵投指，維持2024至2026年東江水每年供水量上限8.2億立方米，若需求超出預先協定上限，最終每年供水量上限將調高至11億立方米。

美銀證券預期，粵投未來香港供水收入增長放緩，但集團業務相對穩定，即使派息仍存不確定性，估計股息率可達10%，維持吸引力。

不過，該行將其2023至2025年每股盈利預測，分別下調0.4%、2%及2.4%，目標價亦由10.3元降至10元，維持評級「買入」。

被花旗削價至6.5元

另外，花旗認為，廣東省政府與港府簽訂未來3年供水協議，消除粵投不明朗因素，有關基本水價升幅略高



■粵投明年預測股息率達一成。

於該行預期。

該行指，考慮到粵投物業銷售緩慢，來自地產發展項目盈利減少，將其2023至2025年盈測，分別下調1.1%、11.2%及18.3%。

花旗表示，粵投去年派息比率達84.2%，相信難以進一步提高，估計今明兩年派息比率，分別降至81.2%及82.7%，預測其明年股息率達10.2%。

該行將粵投目標價由7.5元降至6.5元，維持評級「買入」，反映明年預測股息率處高水平。

個股分析-美銀/花旗

希慎遭里昂削價逾四成

希慎興業(0014)與科技園推動第二批試點項目，優化旗下商場設備，集團希望雙方合作充分發揮協同效應，將創科生態圈中租戶、初創企業和持份者緊密連接。

里昂發表評級報告指，希慎旗下商場持續進行升級改造計劃，由於可出租商舖空間受到影響、加上本港零售市道復甦滯後，故拖累整體租金表現，惟部分商舖可望於2024年起陸續重開。此外，希慎計劃至2026年作出56億元重大資本支出，由於目前利率高

企，料增加集團利息支出，但若利率掉頭向下，情況或會逆轉。

收益率仍吸引

里昂將集團2023至2025年盈利預測，分別下調15.2%、20.4%及24.2%，反映受商場升級及零售復甦緩慢影響。將其目標價大幅下降41.7%，由34.8元下調至20.3元，維持予「買入」評級，因收益率具有吸引力及穩定股息政策。

個股分析-里昂

李寧回購股份 提高股東回報

摩根士丹利表示，李寧(2331)擬於未來6個月回購最多30億元股份，若順利執行，將成為內地消費股歷來最大股份回購之一。

股價或處於谷底

該行指出，以基本情景作假設，李寧以每股20元、25元及30元回購股份並註銷，每股盈利可分別增6%、5%及4%。相信長線投資者願意以現價(相當於明年預測市盈率24倍)吸納股份。而李寧目前股價可能處於谷

底。

大摩認為，李寧今年上半年淨現金190億元人民幣，足以支付22億元收購北角「港匯東」及30億元股份回購。估計李寧2024至2025年可產生30億至40億人民幣自由現金流，若董事會承諾大部分回饋股東，即使前景仍存不確定性，股份亦可獲得重評。

此外，李寧提出新的股權激勵計劃，股份表現良好也有利於其營運。評級「增持」，目標價51元。

個股分析-大摩