

# 居二頻劈價 樓王也失守



**二手樓價**  
自高位下挫，  
居屋樓王也失  
守。地產代理  
表示，居二市  
場近期成交價跟隨整體二手樓市  
下滑，就連素有樓王之稱的旺角  
富榮花園，有兩房戶未補價下較  
高位回落四成才獲承接。



富榮花園有單位較高位回落四成才獲承接。  
資料圖片

世紀21家天下黎振傑表示，旺角富榮花園6座中高層E室，實用面積431平方呎，兩房間隔，9月於未補價第二市場曾叫價380萬元，減價30萬元後，近日僅以350萬元成交，呎價8,121元。資料顯示，是次造價創屋苑2016年3月後新低，當時同面積單位以345萬元成交。而同類型單位於2020年1月曾錄585萬元成交個案，最新樓價較高位回落40%。

置安居高級資深客戶經理關伊諾表示，屯門兆禧苑A座中層3室，實用面積約415平方呎，兩房間隔，曾叫價450萬元放盤，最終以298.3萬元售出，累減151.7萬元，劈幅33.7%，成交呎價7,188元。同類型單位上月成交價都達320萬元，由於單位內籠屬一手原裝，不足1個月再賣平7%。

祥益地產區域董事黃慶德表示，近日分行錄得一宗龍門居1座高層E室交

易，實用面積592平方呎。新買家為外區綠表客。業主願意減價約40萬元，新買家考慮到樓價可以負擔，遂以意頭價380.88萬元（居二市場價）購入上址，實用呎價6,434元，屬市價成交。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，剛促成馬鞍山錦英苑G座中層07室交易，實用面積645平方呎，三房間隔，日前議價後以居二市場價410萬元易手，實用呎價6,357元。新買家為用家，見屋苑環境舒適，少有放盤，即把握機會入市單位自用。原業主持貨32年，是次轉手賬面獲利343.4萬元。

中原地產粉嶺中心分行經理蔡堅濤表示，上水彩蒲苑最新錄得B座中層13

室交易，實用面積363平方呎，兩房間隔，開價約350萬元，議價後以自由市場價310萬元獲承接，實用呎價8,540元。新買家為上車客，還價後即購入單位自用。原業主持貨約14年，是次沽出單位獲利192萬元。

## 愉田苑自由價減15%沽

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近錄得沙田愉田苑愉和閣（B座）中層02室交易，實用面積483平方呎，兩房間隔，放盤1個月，原叫價470萬元，減70萬元至400萬元（自由市場價）成交，減幅約15%，實用呎價8,282元。原業主持貨近25年賬面獲利261萬元。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 租置變銀主盤非經濟差

近日多了很多租置公屋變成銀主盤，當報章報道這些新聞時都會話由於經濟不景，令到一些租置變成銀主盤，如果傳媒做些少調查，就會發覺部分變成銀主盤的租置公屋只是用十多萬買回來，如果不是業主使大咗，就算經濟不景，都唔會令到那些公屋變成銀主盤。

我認為政府最失敗的房屋政策就是以非常低價出售公屋，公屋租戶以十多萬買入租用單位，即時可以百多萬賣走，後來更加升值到三百多萬，那些業主即使唔賣，仍然隨時可以問財仔借錢去花，幾年之後欠債多了，要還都還不來，最後物業就會變成銀主盤，由此可見，銀主盤並不是因為經濟不景，而是業主理財不善，政府低價出售公屋本來是希望幫助那些公屋租戶變成業主，最後公屋單位變成銀主盤，那些公屋業主反而要露宿街頭，出售公屋本來是幫人，最後害了那些公屋住戶。

## 不少露宿者曾是公屋業主

講開又講，好多年前，有社工同我講，香港的收租業主係吸血鬼，不少人交唔起租要露宿街頭，我話唔好咁武斷，不少露宿者曾經是公屋業主，他們以低價從政府買入租用公屋單位，再用那個單位問財仔借錢消費，開始時梗係冇問題，但時間長咗，借錢多咗，還唔到就要將公屋賣走，最初還可以租樓住，但愈住愈細，最後要露宿街頭。老實講，如果那個單位是自己辛辛苦苦儲錢買返嚟，就唔會咁輕易用那個單位問財仔借錢，不過，那個單位是政府平賣給他們，就好似橫財一樣，橫財是很容易失去，政府真係好心做壞事。

## 創科估值或可獲重評

美聯儲預告2024年可能減息3次，點陣圖顯示共減息0.75厘。花旗發表報告指，美國一旦減息，有機會觸發創科實業（0669）估值獲重估，在較低借貸成本支持下，料有更多2B（對企業客戶）資本支出活動，旗下品牌Milwaukee可望受惠。

該行表示，由於美國房地產市場前景改善和利率下調，DIY工具的2C（對消費者）資本支出或增加，旗下品牌Ryobi亦會得益。由於存貨機會成本降低和消費前景改善，美國零售商可能在明年增加補貨。

花旗將創科目標價由108元升至118元，評級「買入」，該股亦為其內地工業股首選。

### 專業工具需求穩定

另外，摩根大通指，投資者正對全球電動工具行業重新評估，以反映市場增長前景。考慮到家得寶（Home Depot）季績表現後，確認市場對專業工具需求穩定，消費產品去庫存壓力緩和。美國數據反映通脹壓力緩和，之前幾季



創科獲花旗升價至118元。

對於需求放緩的憂慮消退，焦點重返基本因素。

該行表示，因應市場環境最新轉變，維持對創科今年預測不變，但2024至2025年稅後盈利預測則上調4%。以現金流折現率估值，目標價由80元上調至96元，維持「增持」評級。

摩通指，市場對專業工具產品的需求仍然健康，對創科旗下品牌Milwaukee的業務有利，預期該業務今年下半年及明年有更理想增長。

個股分析—花旗/摩通

## 國藥遭下調目標價

摩根士丹利發表報告指，國藥控股（1099）是內地全國規模性藥品分銷商，其國有企業地位使其比同業有明顯優勢，並是唯一一家中央政府擁有的藥品經銷商，安全網強大。

### 毛利率受壓

大摩表示，該行將國藥設備業務銷售和毛利率預測調低，故相應下調對其2023年盈利預測2%。同時將其目標價削減3%，由30元降至29元，但予「增持」評級。

另外，野村指出，市場對國藥的基本假設仍較為樂觀，主要反映集團行業領先地位，但由於市場競爭激烈，加上政府政策趨於嚴格，或對其業務不利。

野村將國藥2023及2024年盈利預測分別下調1.9%及1.7%，較市場預期低4.2%及4%，以反映今年下半年及以後藥品與醫療器材帶量採購，令毛利率承壓。

該行將國藥目標價由36.28元下調至33.31元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/野村

## 中金首予美圖跑贏行業評級

中金發表報告指，美圖（1357）經營模式轉至收費訂閱服務，以創造新增長潛力。今年上半年訂閱收入佔總收入47.8%，訂閱服務已取代廣告業務，成為核心經營模式之一。

### 付費用戶為增長動力

報告表示，人工智能生成內容（AIGC）帶來新機遇，有助拓展現有生產工具業務。相信人工智能科技可加速美圖向個人消費產品升級，建立產品競爭優勢，

提升用戶支付度。

該行預期，付費用戶是未來美圖訂閱收入增長推動力，估計付費用戶比率達5.3%，用戶數量為1,378萬。料至2025年，集團訂閱收入為25.8億元人民幣，接近今年預測1倍。

中金料，美圖2023至2025年非國際財務報告準則每股盈利分別為0.7元人民幣、0.12元人民幣及0.17元人民幣。

中金首予美圖目標價4.3元，評級「跑贏行業」。

個股分析—中金