

沙田區尋底 成交價低水



近月樓市持續尋底，沙田區多個屋苑成交價維持低水平。地產代理表示，沙田區業主面對現實，大多主動大幅減價或蝕讓求售，多個屋苑成交價低水。

地產代理表示，沙田區業主面對現實，大多主動大幅減價或蝕讓求售，多個屋苑成交價低水。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行新近促成沙田第一城交易，單位為39座低層H室，實用面積304平方呎，屬兩房間隔，坐向東北望開揚景，放盤約1年半，原叫價560萬元，累減165萬元至395萬元沽售，減幅近30%，實用呎價12,993元。原業主持貨5年至今沽售，賬面虧蝕130萬元。

袁麗詩又稱，新近並錄得沙田帝堡城8座低層B室交易，實用面積873平方呎，屬三房間隔，坐向東南望開揚景觀，單位原叫價999萬元，放盤僅2星期，減價99萬元，獲買家以900萬元承接，減幅10%，實用呎價10,309元。原業主持貨15年至今沽售，賬面獲利457萬元。

世紀21奇豐物業第一城分行區域經理吳元利表示，該行新近錄得沙田第一城38座中層H室交易，實用面積304平方呎，兩房間隔，坐向東北望園景，單位放盤1個月，開價420萬元，終以410



碧濤花園三房戶業主劈價16%終獲承接。資料圖片

萬元成交，實用呎價13,487元。原業主持貨6年至今沽售，賬面虧蝕73萬元。

中原地產沙田站第一分行高級資深分區營業經理敖國偉表示，日前促成沙田中心廣寧大廈(H座)中層C室交易，實用面積310平方呎，兩房間隔，坐向東南，望內園景觀，放盤時叫價約460萬元，議價後以435萬元將單位沽出，實用呎價14,032元，累減25萬元。新買家為長線投資者，原業主持貨13年，賬面獲利230萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田居屋綠怡雅苑1座中層J室交易，實用面積736平方呎，屬三房連套房間隔，坐向東南望

開揚山景，放盤4個月，叫價840萬元，累減83.2萬元，終以756.8萬元(居二市場價)交易，實用呎價10,283元。原業主持貨逾7年至今沽售，賬面獲利156.8萬元。

碧濤花園三房呎價險守一萬

沙田區屋苑錄得大幅減價成交，呎價險守一萬元。楊麗娟表示，該行新錄得碧濤花園3期雅芝閣中層A室交易，單位實用面積702平方呎，屬三房一套間隔，坐向西北，享河景。單位放盤3個半月，原叫價840萬元，近日獲買家洽購，結果減價135萬元或16%，終以705萬元成交，實用呎價10,043元。

讓轉流率達合格水平



樓市刺針

汪敦啟

祥益地產總裁

財政司司長陳茂波日前預計本財政年度在計及發債所得後，政府綜合財政赤字預計可能會略超1,000億元，下年度有機會出現赤字。但筆者對政府解決今次「財赤危機」是很有信心的！

香港有兩大資源是勝過其他地區，第一個就是逾16.8萬億元的M3，其中有9萬億元是定期存款的，過去二十多個月定期存款增加了約3.7萬億元，可想而知出現非尋常的「定期熱潮」，凍結了購買力！只要令到這些資金正常去提儲及運作，市場上已有足夠的購買力，而現時亦是一個好的修正時機。

在年初或過去幾個月的時間，香港定期存款收益率往往是5厘之上，但現在很多大銀行定期息口已下降至4.3厘左右，可見相關定期熱潮將會逐漸減退，購買力將正常回流市場，相信地產和股市可以回復。

將置業機會合適分配

第二個就是地產，本港私樓評估總市值在約13至14萬億元的水平徘徊，更加重要的是二手私樓轉流率在2013至2022年平均每年只有3.6%，2023年預計更減低到2.6%，轉流率過低即是說正常的運作不足，而且不少業主也在樓價上作出調節，如果市場恢復正常運作，讓轉流率去到合格水平，從樓市得到的稅收及財富帶來的GDP增長足以令香港經濟重拾春天。至於是否用撒辣去達到這個目的，怎樣將置業機會作合適分配，政府是有責任的，不應該逃避正常的運作情形之下想加稅或者縮減開支。

滔搏受累行業競爭加劇

滔搏(6110)截至11月底止第3財季，銷售額按年錄10%至20%增長。摩根士丹利表示符合預期。集團在2024財年上半年恢復開店，並於2025財年繼續擴張。

大摩預期，滔搏銷售於2024財年滯後，2025財年銷售增長很大程度與領先國產品牌相符，反映行業需求轉強，集團估值或獲重估。

該行將其於2024財年銷售預測下調4%，2025年及2026年亦下調6%，同時將2024至2026年毛利率預測上調0.8個百分點至1.5個百分點，2024至2026年純利預測下調5%至6%。

大摩將滔搏目標價由8.5元降至8.1元，維持「增持」評級。

遭中金削價13%

另外，中金指出，疫後客流逐步復甦，滔搏回歸零售主業，集團加強全域經營，上季線上線下渠道銷售額均錄雙位數增長，主要為同



滔搏加強全域經營。

店銷售增長帶動。期內，毛銷售面積按年下跌1.7%，但跌幅持續收窄。

剔除adidas調整內地發展的短期因素後，11月底，滔搏店舖總數較8月有所增長。管理層預計，2024財年下半年店舖總數及銷售面積在剔除短期因素後均有望實現按年增長。

考慮行業競爭加劇，中金下調滔搏2024及2025財年每股盈利預測3%及5%，至0.37及0.42元，維持「跑贏行業」評級。由於行業估值回落，下調其目標價13%至7.29元。

個股分析—大摩/中金

信義光能擴產理性

交銀國際發表研究報告指出，由11月至今，信義光能(0968)旗下光伏玻璃產業新增日熔量僅為2,000噸，低於預期，反映產業擴產仍屬較為理性。

該行預計，在產能預警機制限制下，2024年整體產業產能可能明顯低於市場預期，相信不會出現市場憂慮的嚴重產能過剩問題。

報告表示，第4季光電模組季減產，導致玻璃價格由高位持續下跌，但預期組件價格大跌將刺激光電需求，明年下半年玻璃價格或會反

彈。

上調評級至買入

該行稱，由於近期玻璃價格走勢弱於預期，下調信義光能2023至2025年盈利預測5%。基於2024年預測市盈率9.5倍估值，將其目標價由6.26元降至5.18元，但評級由「中性」上調至「買入」。另外，預期近期純鹼價格大升情況不會持續，產業盈利狀況更多取決於供而非原料價格。

個股分析—交銀國際

翰森為環球夥伴打開大門

高盛發表報告指，翰森製藥(3692)與GSK第二筆抗體藥物偶聯物(ADC)訂立協議，料可為更多環球夥伴打開大門，進一步驗證公司在ADC開發早期成果，釋放該管道在全球市場價值。該行予公司「買入」評級，目標價16.86元。

交易金額逾17億美元

翰森早前公布，全資附屬上海翰森與GSK訂立許可協議，GSK將獲授予全球獨佔許可，以開發、生產及商業化HS-20093。該產品正在

內地進行多項用於治療肺癌、肉瘤、頭頸癌及其他實體瘤的一期和二期臨床研究。

根據雙方協議，交易總金額逾17億美元，翰森將收取1.85億美元首付款，並有資格就該產品收取最多15.25億美元的相關事件達成時的里程碑付款。

同時，該產品商業化後，GSK將就中國內地、香港、澳門及台灣地區以外的全球淨銷售額支付翰森分級特許權使用費。

個股分析—高盛