

# 居二反底 首錄零議價成交



樓市全面  
撤辣，遏抑多  
時的購買力隨  
即爆發，不少  
綠表買家入市  
步伐加快。地產代理表示，居二  
市場近期開始見到谷底回升，並  
首錄「零議價」成交。

世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，該行剛錄得將軍澳居屋富康花園4座高層J室交易，單位實用面積484平方呎，兩房大廳開則，企理裝修單位望市景。業主早於去年5月放售單位，業主近日以420萬元沽出單位，最終買家在「零議價」情況下承接，實用呎價為8,678元。原業主於2012年5月以綠表價180萬元購入單位，持貨12年，賬面賺240萬元。

中原地產青怡花園第二分行高級分行經理范德輝表示，該行近日亦促成青衣居屋綠悠雅苑2座高層E室交易，實用面積535平方呎，兩房間隔。單位去年8月最初於居二市場叫價680萬元，上月多番減價，直至新財案宣布減辣後，有買家「翻睇」單位後，終斥608萬元拍板入市，實用呎價11,364元。買家為外區換樓客，見樓市撤辣後市看好，於是把握低價入市良機。原業主於2013年以361萬元未補地價買入單位，賬面獲利247萬元。



■將軍澳富康花園兩房戶獲買家在「零議價」情況下承接。  
資料圖片

世紀21奇豐物業星濤灣分行經理胡國強表示，該行新近錄得馬鞍山富寶花園交易，單位為12座低層E室，實用面積431平方呎，兩房間隔，坐向東南望山景，放盤1年半，叫價260萬元，獲買家以255萬元(居二市場價)承接，實用呎價5,916元。原業主持貨10年至今轉售，賬面獲利39萬元，單位期內升值18%。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近促成馬鞍山錦豐苑交易，單位為錦萱閣(F座)低層12室，實用面積540平方呎，兩房間隔，坐向東北望海景。單位原叫價580萬元，現以550萬元(自由市場價)沽

出，實用呎價10,185元。原業主持貨9年至今沽售，賬面獲利105萬元。

## 赤柱龍德苑兩房減15%沽

美聯物業香港仔中心分行高級分區營業經理蘇玉燕表示，撤辣後連帶居屋第二市場亦加快錄得成交，該行剛促成赤柱居屋龍德苑A座晉德閣高層21室交易，單位實用面積526平方呎，原業主最新叫價420萬元，並獲綠表客垂青，由於樓市撤辣，故買家亦加快入市決定，議價後，單位累計減價62萬元，減幅15%，並以358萬元於居屋第二市場易手，折合實用呎價6,806元。原業主是次轉手賬面獲利243.7萬元。

## 撤辣既成應重整房策



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

政府撤辣因為撤得徹底，市場一下子多了很多買家，於是自然成交多過新收的放盤，樓價明顯回升。實施超過13年的樓市辣招，分時段凍結了不同的購買力，在宣布撤招的4日內成交總共增加約3.5倍。撤招後市場多了長做長有的客源，包括原本需要高成本入市的海外人士，現在已經可以與港人一樣的成本入市！

而炒家亦解放出籠，這個客源是會不斷無限擴張下去的！已經有物業的人可以再入市買樓，以增加資產作收租養老，這個是最值得放寬和對整體社會有益的項目！暫停壓力測試亦會增加一些原本過不到壓力測試的買家。今次撤辣的成功反映到房地產市場仍是充滿生氣，而且是香港最重要的資產。筆者認為發揮好香港地產的活力足以解決眼前的經濟困難。

## 整頓樓市向健康發展

無錯，我們是不應該過分倚賴房地產的，但是不等於不應善於運用現有的資產。我們要做的，應該是要趁着撤辣重新整頓好房地產向健康發展，其中一個方向就是解決年輕人置業問題。筆者認為最重要的房屋政策是重啟「置業資助貸款計劃」，如此就等同保證下一代年輕人買樓的權利，這才是真正解決深層次矛盾。過去有政府官員認為，按揭保險制度可取代置業資助貸款去幫助年輕人置業，十幾年時間過去證明這種說法是錯誤的，必須要盡快修正。恢復置業資助貸款是對小市民置業的保證，有這個保證效果才可以徹底斬斷香港的深層次矛盾！

## 快手料上季扭虧為盈

快手(1024)下周公布2023年第4季業績，彭博社綜合數據預期，經調整賺31.94億元(人民幣，下同)，2022年同期則蝕4,532萬元。料收入326.02億元，按年增15%。

摩根大通預期，快手上季電商業務保持強勁增長勢頭，料商品交易總額(GMV)增30%，當中電商分部收入增45%，受惠貨架電商GMV貢獻增加，料佔總GMV約20%，「雙11」成功促銷及提高電商達人(KOL)抽佣比率，加強變現，料今年GMV強勁增長。

摩通料快手上季廣告收入達180億元，同比增20%，主要得益內循環廣告健康增長，但直播收入按年持平，料錄100億元，主要反映直播互動功能減少。

### 變現有提升空間

另外，交銀國際指，快手「雙11」訂單量增近50%，其中泛貨架、品牌持續貢獻GMV增量，分別同比增



■快手電商業務增長勢頭佳。

160%、155%。估計快手上季電商佣金率約1.1%，受益於KOL分銷抽佣改善。

該行預測，快手廣告收入增長20%，原因是電商生態完善，以及產品營銷能力優化促進商家投放意願提升，料內循環廣告收入增速略高於電商GMV增速。在低基數比較下，外循環廣告維持按年雙位數增長。

交銀國際認為，快手短視頻平台商業化變現有提升空間，電商生態完善及供給側拓展，料將帶動電商GMV及相關收入增長，釋放盈利能力。

個股分析—摩通/交銀國際

## 東方海外盈利受壓

摩根士丹利發表報告指，考慮到運費及運量預測下調，東方海外(0316)盈利受壓，料2023年同比跌84%，2024年減少13%，2025年再降13%。

### 被下調盈利

大摩預期，東方海外利潤率和銷售較低，將其2023年至2025年利潤預測亦分別下調24%、5%和15%。然而，提高其派息比率預測，料2023年至2025年派息比率

70%，與2021年至2022年相若。

不過，該行認為，新船潛在資本支出，派息比率仍有下行風險，在貨櫃海運前景謹慎下，管理層可能降低派息比率。

大摩將東方海外目標價，由77.2元降至75港元。即使股息率吸引，但對行業周期審慎，維持其評級「減持」。另一方面，大摩亦將太平洋航運(2343)目標價微降至2.96元，以反映盈利受運費下跌影響，維持「增持」評級。

個股分析—大摩

## 蔚來遭滙證削價23%

滙豐證券指，蔚來(9866)去年第4季業績疲弱，主要受汽車銷量拖累，惟料今年第2季進入新產品周期，業務將重拾上升動力。

蔚來將推出針對大眾市場的新品牌「ALPS」，零售價20萬至30萬元人民幣，滙證料可帶動集團銷量及利潤回升，估計2024年至2026年銷量年複合增長36%。

不過，該行下調蔚來2024年至2025年每股盈利預測16%及27%，主要是營運開支增加，或部分抵消利潤率上升的利好影響。

滙證下調蔚來目標價23%至61.4元，維持「買入」評級。

### 銷售壓力較大

另外，交銀國際認為，蔚來下半年子品牌新車發布或帶動銷量增長，但新車型開發費用支出，預計集團仍錄虧損。

該行認為行業價格戰對板塊估值短期有負面影響，下調目標價至40.3元。維持「中性」評級。

個股分析—滙證/交銀國際