

# 筍盤漸消化 無睇樓即入市



**地產透視**  
二手樓市筍盤日漸被消化，平價單位買少見少。地產代理表示，各區主要屋苑近期紛紛出現買家在「無睇樓」情況下，即果斷入市個案。



■荃灣海之戀·愛炫美兩房戶雖不設睇樓，仍獲新婚客戶336萬元承接。資料圖片

中原地產荃灣區首席分區營業經理丘漢偉表示，新近促成荃灣海之戀·愛炫美3B座高層A室交易，單位實用面積530平方呎，兩房間隔。由於單位景觀屬屋苑較優質，加上同類放盤罕有，吸引新婚上車客垂青洽購。單位叫價1,000萬元，現時仍有租客居住，不設睇樓，業主亦不急賣，買賣雙方議價一個月，業主終被買家誠意打動，減價64萬元或6.4%，以936萬元沽出，實用呎價17,660元。據了解，原業主持貨7年，現轉手賬面獲利43.7萬元。

中原地產西半山明苑分行分區營業經理姚文龍表示，分行新近促成西半山樂信臺一宗買賣成交，單位為3座中層C室，實用面積762平方呎，三房套間隔，單位4月以1,400萬元放盤，最終以1,220萬元沽出，實用呎價16,010元。新買家為用家，心儀單位地段，見業主願配合議價，加上屋苑

少有放盤，因此在舊租客未搬走，沒睇樓的情況下仍把握機會，入市單位自用。原業主於1997年以780萬元購入單位，持貨27年，是次沽出賬面獲利440萬元。

中原地產分區營業經理袁顯岸表示，早前促成紅磡黃埔新邨樂華樓低層6室交易，單位實用面積380平方呎，兩房間隔，連租約以415萬元成交，實用呎價10,921元。買家在無睇樓下入市，上述單位現時月租14,000元，購入即可享4厘回報。原業主早於1977年僅以12.35萬元一手購入，持貨約47年，賬面大幅獲利402.65萬元。

利嘉閣東九龍麗港城分行物業顧問黃志傑表示，該行剛促成麗港城3期33座中層F室交易，單位實用面積

517平方呎，兩房設計，連租約，是次買家因見市場氣氛轉旺，加快入市步伐，在無睇樓情況下仍出價480萬元承接，待租約滿後將收回單位自用，實用呎價9,284元。業主是次轉售賬面獲利240萬元。

## 無睇樓買新都城兩房

美聯物業將軍澳天晉匯分行首席高級營業經理羅定康表示，該行剛促成將軍澳新都城三期4座低層B室交易，單位實用面積406平方呎，兩房間隔。買家心儀單位內籠企理，而且價錢符合預算，故在無睇樓的情況下，以505萬元承接單位，實用呎價12,438元。原業主持貨7年，是次轉手賬面虧蝕68萬元。

## 樓市刺針

汪敦敏  
祥益地產總裁

## 借加拿大洞察香港

一場疫情令這幾年很多人少了遠行的機會，雖然通關之後，筆者多次外遊，但都不是長途的，今次到加拿大探親，算是幾年來久違了的遠行，體驗更深。

我們都活在互聯網的世界，很容易透過社交媒體知道外國親友發生了什麼事，面對怎樣的環境，但是永遠不如親身去感受來得真切。房地產方面，溫哥華樓市相當活躍，過去20年，起碼有兩次很多人以為加拿大「地產已死」，但隨着人口的遷入，加拿大地產的春天又回來了，現在可以說是供不應求的旺市。溫哥華人口的增加首先帶動了租金上升、繼而帶動樓價上升，樓價上升亦帶動了周邊城市例如卡加利的樓市。

另外，筆者亦見識到溫哥華的長者服務，較貴的服務費甚至達到每月約8,000加元，服務對象都是80歲或以上的長者。這個服務做得相當好，可以給予長者優質的生活。這個價格很貴嗎？其實香港亦有逆按揭，很多持有住宅的長者已經供滿樓，但我們就欠缺類似的服務提供。筆者認為這是銀髮經濟的極佳案例。大部分供滿樓的長者可以透過類似逆按揭的服務，享受到足夠的投資回報。

## 主動變還是被動變

如果我們再配合融合大灣區，可以衍生出很多機會。筆者認為，港人今時今日真的一樣可以和周遭城市合作產生很多有創意的機會。如港人可以在香港上班而在內地居住，亦可以在香港策劃做前台宣傳，在內地做實踐。整個世界都在改變中，問題是主動變還是被動變。

## 內地電力股受惠需求增

花旗發表報告，將今年內地電力需求增長預測，由按年增6%上調至7.5%，明年預測上調至增長7%，電力需求增長主要來自於充電服務、電力機械和設備製造、稀土金屬冶煉，以及與人工智能（AI）和電氣化相關鐵路運輸產業發展所推動，並有利電網設備供應商進一步加強投放資本開支，以及提高燃煤電廠利用率，該行首選華潤電力(0836)。



■AI應用帶動更高電力需求增長。

### 潤電獲花旗予買入評級

該行認為，AI應用日益增加，帶動更高電力需求增長，內地電力需求增長相對GDP增長比率，已從過去10年平均0.86倍，提升到2020年至2023年的1.27倍，今年首季進一步升至1.8倍，主因是經濟結構改變，AI、電動汽車、自動化等行業需求增長加快。

花旗予潤電「買入」評級，目標價25.5元。

另外，滙豐研究指出，龍源電力(0916)有四大催化劑，包括補貼結

算、綠色證書、2024年上半年股息，以及注入資產。該行對其港股目標價由7.6元上調至10元，維持「買入」評級。

報告表示，對龍源重新評級原因，是有關電力市場改革的政策會談，即使短期逆風持續，包括電價下行風險、持續資產減值開支、可再生能源補貼押後結算，但投資者早已消化有關因素。

該行認為，長遠而言，隨着電價市場化推展及綠色證書潛在推出，龍源在風力及太陽能發電的投資回報可見度將增加。行業分析—花旗/滙豐

## 小米「618」銷售額破頂

小米集團(1810)在今年「618」促銷活動期間，商品成交總額(GMV)按年增36%至263億元人民幣，創集團歷年大型促銷活動紀錄。集團官方旗艦店直播間支付金額亦突破10億元人民幣，創淘寶直播店舖自播紀錄。

### 料收入增速勝預期

高盛指小米收入增速超過該行預期，料相等於第2季集團在中國內地智能手機及物聯網收入約73%。

該行表示，電商618促銷活動期間，內地

智能手機品牌中，以小米表現最好，在所有電商平台的銷量和GMV均排名第1，雖然優惠折扣幅度略為上升，但相信小米在定價策略上仍然謹慎。期內產品平均售價預期依然錄得增長。家電產品銷售方面，小米期內在京東平台排名第4位。

此外，該行表示，對小米電動汽車SU7加快交付及二期工廠潛在擴產等消息有信心。

高盛予小米目標價23元，評級「買入」。 個股分析—高盛

## 越秀地產遭瑞銀大削盈測

瑞銀發表報告指，年初至今內地房產市場表現疲弱，將越秀地產(0123)2024年至2026年盈利預測下調34%至59%。

該行表示，越地今年首5個月合同銷售同比跌42%，將其今年合同銷售預測下調16%至1,280億元人民幣。毛利率亦由去年的15.3%，降至今年的13%。

報告指出，在中央去庫存措施下，料一至二線城市樓價於明年中趨於穩定。

瑞銀將越地目標價由11.7元下調至7.2

元，但維持「買入」評級，以反映集團多元化土地收購渠道，以及大股東擬增持計劃尚未反映公司低於同業的估值上。

### 被惠譽降評級展望

另一方面，評級機構惠譽下調越地長期發行人違約評級展望。目前越地「BBB-」評級，評級展望由「穩定」降至「負面」，同時下調銷售額預測至1,060億元人民幣，按年跌25%。 個股分析—瑞銀/惠譽