

居二業主劈價當公屋賣



二手交
投開始回
落，未補地
價居二市場
資助房屋業
主，都以低價吸客。地產代理表示，近日居二市場更出現貼近公屋價沽售，未補價居屋兩房戶僅售198萬元。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，屯門居屋新圍苑B座低層3室，實用面積401平方呎，兩房間隔，獲同區綠表客垂青，原業主累減17萬元，於居二市場以198萬元購入上址自住，呎價4,938元，屬低於市價，並且貼近公屋成交水平。原業主轉手賬面仍獲利152萬元。

將軍澳居屋安寧花園三房單位累劈逾一成半，賬面倒蝕逾40萬元成功沽出。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，屋苑3座高層K室，實用面積583平方呎，4月於未補價第二市場以558萬元放售，一直未獲承接，其後多次下調叫價，上月初已減至499萬元，最終累減86萬元或15.4%，近日終以472萬元沽出，呎價8,096元。原業主賬面蝕讓42萬元。

世紀21奇豐物業迎海分行區域經理趙詠欣表示，新近促成馬鞍山居屋錦



屯門北居屋新圍苑兩房戶以188萬元低價成交。資料圖片

豐苑錦蕙閣(C座)低層01室交易，單位實用面積647平方呎，三房間隔，業主放盤長達14個月終獲承接，單位叫價500萬元，獲買家以475萬元承接，減價25萬元或5%，實用呎價7,342元。

世紀21奇豐物業第一城2分行區域經理吳元利表示，該行新近錄得沙田綠怡雅苑交易，單位為1座高層H室，實用面積583平方呎，兩房間隔，放盤時叫價680萬元，放盤1年，累減80萬，近日成功以600萬元(居二市場價)成交，減幅11.8%，實用呎價10,292元。

中原地產杏花邨第二分行資深分區營業經理鄭俊輝表示，分行新近促成柴灣樂翠臺2座低層E室交易，單位實用面積590平方呎，兩房間隔，原先開價400萬元，因最近市況稍靜所以減價套

現，最終以居二市場價355萬元成交，實用呎價6,017元。新買家為外區白居二客。

公屋翠林邨勁減44%沽

居二市場出現公屋價求售現象，公屋二手市場亦見大幅劈價個案。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，最新成交為將軍澳翠林邨輝林樓中層17室，實用面積381平方呎，山景戶獲綠表買家以122萬元承接，較業主於去年二月放盤叫價220萬元，累積減價98萬元，減幅達44%，據悉，業主放盤一年半期間多次調整，至近日叫價減至150萬元，最終獲區內綠表買家以122萬元承接，折合實用呎價3,202元。原業主持貨18年仍賬面獲利105.8萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

收緊按揭樓價勢下跌

剛公布的香港M3顯示，資金量又再破新高，達17.8萬億港元，無論活期儲蓄或定期存款，港幣、人民幣和美元的資金都大增。在此情形之下，香港銀行居然還收緊按揭，與市場復甦的趨勢相反，縱使在強勁因素下不斷改善，樓市短期的確是有下跌的壓力。

近期銀行融資服務出現不穩定的情況，有關問題不斷擴大，正為市場累積風險。筆者認為政府應留意和適時作出介入，掌握適當的市場秩序，以避免問題過度發酵。銀行重估物業價格的背景，的確會因新估價和之前相差太大，銀行要求借款人「補倉」，筆者認為銀行避免風險是合情合理的，但當「純粹補倉潮引發借款人賤賣物業的現象」出現得比「欠供款者引發的危機」還要大的時候，市場掌握不到銀行借貸的進退尺度。除了銀行之間會互相踐踏之外，市場上的大部分投資者都會停止投資去觀察，以上情況會在非住宅的商業信貸出現。

住宅按揭收緊由樓花開始

住宅的按揭也在收緊，主要是從樓花開始，部分樓盤有高回佣，當樓價下跌，銀行便全面收緊。筆者認為市場似乎荒廢了1997年前的樓花發售「按揭保證」或「慣例」。以前樓花發售前會有銀行的按揭保證配合，即是說入伙後縱使樓價下跌也會以樓花的原價去造按揭，好處是銀行一早評估了風險，亦不需考慮市場出現互相踐踏的情況，間接令到銀行必須在價格上取共識，價格去得太高銀行就自然不肯作按揭保障。

快手廣告收入改善

花旗發表報告指，隨着快手(1024)財務和可持續盈利增長前景持續改善，集團目前估值相當於預測2025年市盈率8倍，並不算高，首予其「買入」評級，目標價69元。

在低線城市具獨特地位

該行表示，考慮到內地監管壓力和行業發展，直播行業前景充滿挑戰，惟快手在低線城市仍具獨特地位，電子商務商品成交額(GMV)錄不俗增幅，電子商務廣告收入也在改善，尤其是來自滲透率不足的品牌預算廣告收入。

花旗預計，快手2024年至2026年營收分別為1,270億元、1,430億元及1,580億元人民幣，按年增12%、13%及10%，主要受惠電子商務和廣告營收增長。

該行預測快手2024年至2026年經調整利潤分別為176億元、237億元及292億元人民幣，同比增72%、35%及23%，經調整淨利潤率分別為13.8%、16.6%及18.5%。



■ 快手受惠電子商務和廣告營收增長。 彭博社

另外，中銀國際預測快手第2季營收按年增9%，其中三大核心業務，包括在線廣告收入，電商GMV及直播收入，料分別同比升22%，升21%及降14%。經調整淨利潤率為14.4%。

該行認為，在目前宏觀環境下，快手核心在廣告及電商業務仍面對激烈競爭。

中銀國際維持其「買入」評級，但降目標價至60元，基於預測2024年經調整市盈率13倍，對應預測2024年市盈增長率0.4倍。

個股分析—花旗/中銀國際

比亞迪獲摩通升價86%

摩根大通發表報告，預期比亞迪股份(1211)全球交付量將在兩年內達600萬輛，當中約150萬輛來自海外市場，其餘來自中國內地，意味集團在全球輕型汽車市場佔有率(包括燃油車)將由2023年的3%，擴大至2026年的7%，新能源汽車市場佔有率(不包括油電混能車)維持在22%水平。

積極拓展全球市場

摩通指出，看好比亞迪積極拓展全球市

場，主要是東南亞、拉丁美洲及歐盟，海外市場不僅能為比亞迪提供更強勁的增長機會，集團亦能維持可觀利潤率。報告表示，2026年為比亞迪重要戰略轉折點，4個海外生產基地或裝配線，包括泰國、印尼、巴西和匈牙利將竣工並逐步投產，而泰國生產基地則料於2025年上半年率先啟用。

摩通大幅上調比亞迪目標價86%至475元，並為全行「最牛」。維持其「增持」評級。

個股分析—摩通

滙控次季稅前盈利料按年跌一成

摩根士丹利發表報告指，滙豐控股(0005)將於7月底公布今年第2季業績，預期費用收入增長強勁，但貸款增長放緩和香港銀行同業拆息(HIBOR)回落，將拖累整體淨利息收入。

該行預期，滙控次季除稅前盈利79.36億美元，同比跌10%，按季跌37%，總體收入162.99億美元，同比跌4%，按季跌4%。

報告估計，集團上季銀行業務淨利息收入106.74億美元，同比跌8%，按季跌5%，

手續費收入56.25億美元，同比升5%，料派第2次股息每股0.1美元。

料進一步回購股份

大摩表示，期內滙控普通股權一級資本比率15.3%，按年升57個基點。集團資本回報仍是市場焦點，另料集團將宣布進一步回購20億美元股份。

該行維持滙控「增持」評級，但將其目標價由79.9元下調至77.6元。

個股分析—大摩