

無睇樓零議價 買家趕入市



地產透視
憧憬美國減息，二手樓買家入市氣氛不俗。地產代理表示，由於大型屋苑業主放盤議價幅度十分吸引，在無睇樓及零議價情況下，買家考慮片刻即趕入市。

中原地產將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，分行最新促成一宗日出康城LP6交易，單位為5座低層M室，實用面積305平方呎，一房間隔，最新僅以380萬元易手，折合實用呎價12,459元。新買家議價後感十分吸引，考慮片刻即決定入市作新居之用。原業主持貨近6年，現沽貨賬面需蝕讓86.8萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，二手市場筍盤已買少見少，買家遇心水樓盤即拍板入市。該行剛促成新都城二期11座極高層B室交易，單位實用面積363平方呎，兩房間隔。單位放盤約1個月，近期獲區內業主客洽詢。買家心儀單位間隔四正，而且價錢符合預算，故無睇樓照入市，並零議價以520萬元承接單位，折合實用呎價14,325元。原業主持貨24年，是次轉手賬面賺307.1萬元。

香港置業將軍澳新都城一期分行高級聯席董事唐榮花表示，憧憬美國減



將軍澳新都城三期三房戶業主減價僅售703萬，買家即承接。

息，區內入市氣氛不俗，該行剛促成新都城二期11座中層E室交易，單位實用面積538平方呎，三房套間隔。唐榮花稱，單位以768萬元於市場放盤，獲外區客接洽，議價後減價65萬元或減幅8.5%，以703萬元成交，實用呎價13,067元。買家為首置客，心儀屋苑位處港鐵站上蓋，鄰近大型商場，睇樓2次後拍板承接。原業主持貨3年轉售，賬面虧損130.8萬元。

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，馬鞍山曉峰灣畔最新錄2座高層A單位交易，單位實用面積504平方呎，兩房間隔，日前議價後以600萬元易手，實用呎價11,905元。新買家為用家，見單位間隔

合用，屋苑配套完善，考慮片刻即入市單位自用。原業主持貨14年，是次沽售賬面獲利291萬元。

業主平手沽杏花邨三房

美聯物業杏花邨助理營業董事李聖智表示，由於美國減息預期升溫，部分買家趁業主叫價偏軟，議價空間大，加快入市步伐，該行剛促成杏花邨第24座低層8室交易，單位實用面積614平方呎，三房間隔，由於屋苑售價吸引，交通方便，故獲外區換樓客垂青，亦由於美國有望年內減息，加快其入市決定，並以760萬元筍價承接，折合實用呎價12,378元。原業主是次轉手賬面輕微獲利5萬元，屬平手沽貨。



優質銀主盤唔會公售

老友近日收到不少銀主盤資料，樓價的確是低於市價，但沒有優質樓盤，大多數是低層以及方向不佳的單位，老友話，做得財仔，應該好醒目，點解會接受那些單位做抵押，如果賣唔走，財仔可能有損失。老友可能唔明白，財仔的銀主盤並不是沒有優質貨，但很多時由業主的自己友買番，是不會在市場公開發售，就算業主有能力買番，財仔都會以低價買下來，以後才公開發售。

況且現在又不須要付BSD、SSD等辣招印花稅，所以，在市場上搵唔到優質銀主盤，不過話分兩頭，如果市場上出現優質銀主盤，反而大事不妙，代表市場缺乏購買力，連低於市價的優質銀主盤都冇人買，樓市想唔跌都唔得。另一方面，現在問財仔借錢的人很醒目，知道財仔有情講，脫期供款立刻沒收物業，變成銀主盤之後立刻出售，比較優質的物業都唔會擺去問財仔借錢啦。

樓市並非一潭死水

講開又講，開例會時，有同事話現在做地產行業生意的人好慘，被銀行call loan不在話下，如果要蝕讓放售一些物業，又會收到不少幸災樂禍的說話，甚至有學者在樓市研討會指出，樓市現在是一潭死水，不過，同事們不同意，雖然樓市下跌，大家掙扎求存，的確很辛苦，但點都唔可以話樓市是一潭死水，而事實上樓市現在是有水，不是一潭死水。至於樓市點解有水，很簡單，就是銀行唔放水，仲有，唔放水仲未夠，現在仲收水，銀行唔支持樓市，樓價有乜辦法唔跌。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

石藥銷售前景受壓

石藥集團(1093)開發的呼吸道合胞病毒(RSV)mRNA疫苗(SYS6016)已獲國家藥品監督管理局批准，可在中國內地開展臨床試驗。此外，集團附屬公司開發的抗體藥物偶聯物(SYS6023)試驗性新藥(IND)申請，亦獲美國食品藥品監督管理局(FDA)批准，可在當地開展臨床試驗。

不過，美銀證券認為，石藥核心產品Pegfilgrastim銷售額雖持續錄得增長，惟其他主要產品銷售普遍下跌，考慮到核心藥物面臨降價壓力，銷售前景受壓，相應將集團2024年至2026年收入預測下調0.5%、0.4%及0.4%，目標價降至5.9元，重申「跑輸大市」評級。

野村降盈利

另外，野村亦下調石藥2024年及2025年盈利預測各1.4%，以反映銷售支出預測被輕微上調，維持收入預測不變。料次季收入按年升4.5%至83.9億元人民幣，盈利則跌3%。



石藥遭美銀降價至5.9元。

野村將其目標價由10.07元下降至9.83元，維持「買入」評級。

摩根士丹利則認為，石藥盈利能見度提高，今年有望實現收入和盈利雙位數增長，管理層對2025年新藥銷售收入指引達60億元人民幣，較2024年指引倍增，亦高出該行預期。

大摩相信，市場檢視新藥推出時間和反應後，可能調高對石藥的營收和盈利預測，維持予「增持」評級，目標價12元。

個股分析—美銀/野村/大摩

申洲中績料表現強勁

建銀國際發表報告，預測申洲國際(2313)上半年收入按年增15%，經營利潤率及毛利率分別增至18.1%及26.6%，帶動盈利增21%至25.78億元人民幣。

報告指，雖然來自Nike訂單增長僅達中單位數，但來自Lululemon、安踏(2020)及李寧(2331)等客戶訂單均錄強勁雙位數增幅，加上Adidas和Uniqlo銷售復甦，料申洲下半年收入同比增11%。

該行表示，申洲在內地產能利用率首季

已達100%，為支持訂單增長，年初至今招聘6,000名工人，料年內再聘1,000名員工，有望改善毛利率，預測下半年毛利率及經營利潤率分別升至27.2%及19.3%。

毛利率有望改善

建銀國際維持予申洲「跑贏大市」評級，目標價升至97元，並將全年盈利預測上調6%，核心盈利增26%。

個股分析—建銀國際

恒隆地產遭劈目標價

瑞銀發表報告引述行業最新數據指，內地房地產市場不景氣，以及金融行業出現減薪潮，拖累內地奢侈品消費市場表現。今年以來，內地奢侈品銷售額同比跌一成，當中5月至6月跌幅擴大，預期今年下半年至2026年，奢侈品牌或放慢在內地開設門店的步伐。為了留住奢侈品租戶，商場可能需要減租，或轉型至民生類商場。

報告指，由於主打高端消費的購物中心建設周期至少需要4年，因此，預期快將開業

的高端商場，將面對一定的租金壓力。

下調萬象生活評級

該行表示，考慮到盈利增長或放緩，下調萬象生活(1209)評級，由「買入」降至「中性」，目標價下調41.7%，由42元降至24.5元。基於收入增長預測減慢及股息預期下調，瑞銀將恒隆地產(0101)評級由「買入」降至「中性」，目標價更大削五成，由14元降至7元。

行業分析—瑞銀