

樓市成交回落 熱門居屋搶手



地產透視
新盤一輪減價促銷，導致二手樓市成交回落，但居屋第二市場由於入場費較低，交投持續暢旺。地產代理表示，各區熱門居屋屋苑成為搶手貨，不少用家趁機入市。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園16座中層F室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，成功以482萬元(居二市場價)易手，實用呎價9,959元。原業主持貨26年至今轉售，賬面獲利304萬元。

中原地產長沙灣元州街分行高級經理任展雄表示，分行最新促成長沙灣居屋樓王凱樂苑A座(凱碧閣)低層1室交易，單位實用面積482平方呎，兩房間隔，居二市場叫價560萬元，經買家議價後，以536萬元成交，折合實用呎價11,120元。新買家為外區家庭客，鍾情凱樂苑地段方便及環境優美，鄰近海濱長廊，議價後見上址價錢與心目中價錢相若，馬上出價承接。原業主持貨約5年，賬面獲利216.88萬元。

世紀21物業將軍澳分行經理魏仕良表示，剛促成將軍澳居屋廣明苑廣新閣(G座)中層13單位交易，單位實用面積535平方呎，兩房間隔。據悉，單位放



長沙灣居屋樓王凱樂苑兩房戶由於鄰近海濱長廊，買家即時買入自住。
資料圖片

盤叫價430萬元，一口價減35萬元成交，最終以395萬元獲綠表客承接，減幅8.1%，實用呎價7,383元。原業主持貨26年，賬面獲利287.9萬元。

中原地產貝沙灣分行高級資深區域營業經理黃燕源表示，分行新近促成黃竹坑雅濤閣4座低層C室交易，單位實用面積577平方呎，三房間隔，叫價550萬元，累減40萬元，最終以綠表價510萬元成交，實用呎價8,839元。新買家為同區綠表客，把握樓價低位果斷入市。原業主持貨23年，是次沽出賬面獲利378萬元。

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，大圍區雲疊花園最新錄2座中層F室交易，單位實用面積428

平方呎，兩房間隔，開價530萬元，日前議價後以自由市場價435萬元易手，實用呎價10,164元，累減45萬元。新買家為上車客，見單位價錢合理，即把握機會入市。原業主持貨15年，現轉手賬面獲利289萬元。

安寧花園兩房自由價413萬沽

中原地產蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，分行最新促成將軍澳坑口安寧花園3座中層C室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。原業主叫價430萬元，議價後於自由市場以413萬元沽出，折合實用呎價9,582元。買家為外區上車客，心儀屋苑鄰近港鐵站，議價成功入市自住。



物業投資者棄車保帥

近日有不少物業投資者減價出售物業，部分更加要蝕讓，亦有一些是優質物業，按正常情況，投資者是不會出售，現在是否睇唔好後市，投資者才會減價賣樓。

就算投資者睇好樓市都有用，面對銀行便秘，有入冇出，即是call loan與唔放數，以及利息上升，租客仍未復原，租金收入減少，最直接方法是賣走手上一些物業，以現在時勢，唔係優質物業都難賣得走，物業投資者唯有棄車保帥，將手上最優質的，甚至是自用或者自住的物業賣走，希望可以渡過難關。

對銀行不敢寄以厚望

現在物業投資者對銀行都不敢寄以厚望，唔好話借錢畀人買樓，唔call loan已經是功德無量，而且大家都有一個感覺，銀行是不會在短期內回復正常，銀行唔放貸，投資者就要自尋出路，雖然賣走一些非常優質的物業是很悲傷，但總好過被銀行沒收手上物業，如果銀行以銀主身份出售投資者物業，樓價更加慘不忍睹，甚至賣完仍然可能會被銀行call loan，所以，不如以棄車保帥心態由自己賣，樓價一定會比銀行揸fit賣好得多，棄車保帥是沒有辦法中辦法，目的只是生存。

講開又講，不少人生意唔好，擔心銀行call loan，搞到唔喇得，市面上經濟蕭條，吉舖逐漸增加，政府都唔知點樣解決，其實，關鍵在銀行，如果銀行唔再便秘，即是唔再向借貸比率合格的業主call loan，而又肯借錢畀人買樓以及做生意，市面一定可以很快回復生機。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

港交所次季料多賺一成

瑞銀發表報告指，第2季港股日均成交額回升，預期港交所(0388)次季稅後淨利按年增10%至32億元，按季增7%，季收入按年增11%至55億元，按季增7%。淨投資收益按年增3%至12億元。

該行預期，港交所2024年稅後淨利按年增4%至123億元，全年收入同比增6%至217億元。

瑞銀指，考慮到上季市場活動及7月至今投資情緒疲軟，將港交所2024年至2026年日均成交額預測由1,120億元、1,250億元及1,390億元，分別下調至1,100億元、1,230億元及1,370億元。

被瑞銀降每股盈測

此外，該行將其2024年至2026年每股盈利預測下調1%、2%及3%，分別至9.7元、9.9元及10.1元。

瑞銀將港交所目標價由275元下調至261元，維持「中性」評級。

另一方面，里昂預計，港交所第2



■ 港股7月以來投資情緒疲軟。

季營收按年增長9%，稅後淨利潤同比增11%，主要反映交易及清算費用收入增加。

該行表示，雖然預期特朗普一旦當選美國總統，或會帶來宏觀調整及動盪，惟該行認為美聯儲戰略轉向，將有利於資金流動。以往數據顯示，港股日均成交額在美國大選周期後最少增長20%。

里昂亦將港交所2024年及2025財年的盈利預測，分別上調6%及2%，目標價由285元上調至287元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—瑞銀/里昂

蒙牛業務面對挑戰

摩根大通發表報告指，蒙牛乳業(2319)原奶可能因需求疲軟而進一步下降，導致散裝奶粉折扣和供應增加，拖累銷量和利潤率；在缺乏新的強勢產品推動銷售，加上內地經濟疲軟，料集團面對的挑戰延續至2025年。

遭摩通降價逾56%

此外，在經濟低迷時期，蒙牛執行彈性相對較弱；雖然派息比率達四成，但對比競爭對手伊利達的73%為低。

摩通表示，基於最新情況，摩通降蒙牛今年盈利10.5%，加上業務挑戰大，故將蒙牛評級從「增持」下調至「中性」，目標價由30元，大幅下調56.7%至13元。

另外，里昂認為，內地今年原奶價格按年跌12%，反映供需不平衡，受過剩產能削減程序慢於預期影響。

里昂下調對蒙牛2024年至2026年淨利潤預測10%至14%。目標價下調至22元，維持「跑贏大市」評級。 個股分析—摩通/里昂

福耀玻璃趁低吸納

福耀玻璃(3606)否認旗下美國子公司「福耀美國」遭美國執法機構在俄亥俄州調查，稱只是配合美國政府機構針對第3方勞務服務公司的調查工作。其美國工廠產能正常運作，這亦不是地緣政治問題。

摩根大通發表報告指，看好福耀玻璃全球汽車玻璃市場的領導地位，料受惠於電動車和先進駕駛輔助系統(ADAS)在汽車產業的滲透率上升，帶來高附加值及更高的銷量。

該行建議，可以趁福耀玻璃股價處弱勢吸

納，維持予其「增持」評級，目標價50元。

獲大和調高評級

另外，大和表示，福耀玻璃第2季業績超出預期，今年上半年收入按年增22%至183億元人民幣，純利按年增長22%至37億元人民幣，純利強勁增長是由於盈利能力改善，產能利用率按年提高所致，將其評級由「持有」升至「買入」，維持目標價47元。

個股分析—摩通/大和