

銀碼細屋苑二手有承接



最近新盤頻頻低價開盤搶去大量購買力，二手交投回落。地產代理表示，元朗區7月錄得69宗二手買賣成交，與6月全月看齊，銀碼較細屋苑單位仍有一定承接。

中 原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗區上月銀碼較細單位成交不俗，該行剛促成富祐閣高層B室交易，實用面積277平方呎，兩房間隔，開價280萬元，減至272萬元沽出，實用呎價9,819元。原業主持貨近6年，賬面蝕113萬元。

王勤學續稱，該行另剛促成元朗翠疊軒3座低層連平台單位交易，單位實用面積670平方呎，三房套間隔，平台308平方呎，連兩個車位一併以650萬元放售，最終以588萬元沽出，實用呎價8,776元。原業主持貨近21年，賬面獲利457萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，該行最新促成元朗宏富苑高層10室交易，單位實用面積440平方呎，兩房設計。據悉，單位早前於綠表市場以430萬元放售，獲區內綠表買家洽購，買家心儀單位附有品味裝修，故議價後以395萬元承接，實用呎價



元朗半新樓尚悅·嶺一房戶低至300萬售出。資料圖片

8,977元。原業主持貨7年，賬面獲利136萬元。

尚悅·嶺一房賬蝕121萬

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，分行新近促成元朗尚悅·嶺1座低層M室交易，單位實用面積282平方呎，一房間隔，開價310萬元，減價10萬元，以300萬元成交，實用呎價10,638元。買家為上車客，見單位銀碼細，又設有一房，加上屋苑樓齡新，所以考慮不久便拍板買入自用。原業主因最近新增了家庭成員，故減價換樓，持貨5年，賬面蝕121萬元。

區內細銀碼屋苑單位成交暢旺，部分大型屋苑業主願意劈價下，買家亦趁機抄底入市。利嘉閣地產元朗

PARK YOHO分行經理鄧啟林稱，該行最新促成元朗PARK YOHO 23A座中高層A室交易，單位實用面積495平方呎，兩房間隔。新買家有感近期樓價回落，擬趁低入市，早前鎖定上址，鍾情屋苑樓齡簇新，於是與業主洽商議價，最終以526.8萬元成交，折合實用呎價10,642元。業主在2019年以752.6萬元一手買入單位，是次買家抄底便宜了225.8萬元。

美聯物業元朗YOHO HUB分行營業經理曹錦輝表示，該行最新促成YOHO TOWN 1期5座高層D室交易，單位實用面積433平方呎，兩房間隔。單位早前以630萬元放售，用家議價獲減價50萬元，以580萬元承接，實用呎價13,395元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港復甦三個階段(上)

根據《全球超級富豪報告》顯示，香港合乎超級富豪資格人數為全球第二多，反映出很多港人的財富仍然在增長中。筆者認為，香港的整體復甦會分三個階段：

在第一階段，本港人口曾在2020至2022年中出現下滑，一個城市如果人口不增長就會欠缺競爭力，而且會失去活力，亦容易令到質素較差的服務成為主導。在通關之後，香港與內地的服務比較下就相形見绌。因此，香港人口政策是最重要的一場仗，所以中央和香港特區政府在兩、三年前全力回復本港的人口規模，令到人口在2022年中之後回升。

近幾年引入的人口普遍是接受高等教育、較年輕及在職場上充滿活力，這種新的人口結構令香港樓市立刻受惠，租金在2023年重新進入上升軌道。2024年樓市撤辣之後，雖大部分的購買力解除入市約束，但很多購買力都沒有起動，惟非本地購買力一枝獨秀。如果以買家姓名的普通話拼音做標準，有些樓花地盤的買賣約佔六成比例。而二手買賣方面，內地客戶以往長期佔不超過5%，近期亦增加到兩成。

內地買家愛買港樓

上述內地買家部分人士是高薪一族，他們想買二手樓作收租之用。內地客戶十分喜歡香港物業市場，除了投資回報高外，在法例及市場成熟方面也是穩健的，加上購買香港物業亦等同買美元資產，在金融上又多了套數功能。現在香港開始出現愈來愈多境外的置業者，雖然數量不算很多，但的而且確成為趨勢。

恒隆地產績後遭削價

里昂發表報告指，恒隆地產(0101)削減中期股息33%，出乎市場意料。管理層解釋，由於內地及香港市場充滿挑戰，故優先減低債務。然而，該行認為這與該公司過去十年做法背道而馳，相信在新領導層帶領下，集團管理哲學已改變。

里昂將恒隆地產2024年至2026年盈利預測，分別下調17.8%、23.5%及20.8%，以反映預期內地豪宅銷售及服務式公寓銷售放緩，並將其目標價大幅調低五成三，由11.6元降至5.5元。評級亦由「跑贏大市」下調至「持有」。

租金收入料回升

另外，滙豐證券估計，恒隆地產下半年基本溢利跌幅收窄，由於杭州恒隆廣場即將揭幕，有助推動租金收入回升，配合減息周期，有望減輕借貸成本，對股價有正面作用，續予其「買入」評級，惟目標價由12.1元，大降43%至6.9元。

富瑞亦下調恒隆地產目標價25%，



恒隆地產大降股息，出乎市場意料。

由8元降至6元，維持「持有」評級。預期集團今年資本開支60億元，其後未來3年共50億元。考慮到派息重置後的9%的收益率，以股代息可能會導致當前估值攤薄，管理層很有可能繼續保持以股代息，直到杭州項目完工。

摩根大通認為，雖然恒隆地產大幅下調派息，但有助消除部分不確定因素。預計在奢侈品零售銷售出現拐點前，集團不會出現重新評級，將其目標價下調至5.3元。

個股分析—里昂/滙豐/富瑞/摩通

金沙短期乏催化劑

金沙中國(1928)第2季淨收益按年增8%至17.5億美元，經調整物業EBITDA增4%至5.61億美元。滙豐研究發表報告，將其2024年至2026年收入預測下調1%至2%，EBITDA預測亦降2%至6%。

該行認為，金沙受旗下倫敦人翻修工程影響，相應損害其基礎質量。雖預計分階段升級工作完成後，集團明年市佔率及收益均有所回升，但對其利潤率持有保守態度。

滙豐表示，目前金沙估值不高，續予

「買入」評級，惟短期缺乏利好催化劑，將其目標價由21.6元降至20元。

被大摩降價至18元

另外，摩根士丹利表示，金沙次季業績遜預期，將其目標價由21元降至18元，維持「與大市同步」評級。

大摩將其2024年至2026年EBITDA預測，分別下調9%、4%及5%，每股盈測亦降14%、6%及7%。

個股分析—滙豐/大摩

東方甄選被降級至沽售

高盛發表報告，將東方甄選(1797)評級由「中性」降至「沽售」，目標價亦由15.9元下調至7.1元，以反映集團「明星主播」董宇輝離職和出售「與輝同行」後，集團增長展望變得不明朗，或令盈利復甦受壓。

投資者憂企業管治

該行指出，基於降低東方甄選商品交易總額(GMV)預測32%至36%，因而下調其2025年至2027年收入預測25%至26%。同

時調低集團2025年至2027年經調整盈利預測39%至40%。

高盛表示，投資者對東方甄選企業管治憂慮，主要是在挽留人才及資金分布方面。

另外，交銀國際指，剔除與輝同行利潤貢獻，對應2025年市盈率18倍。未來應關注東方甄選自有品牌及多渠道建設，若GMV持續穩定，料業務逐步回復穩定，維持其「中性」評級，目標價13.4元。

個股分析—高盛/交銀國際