

太古城業主劈價照樣大賺



地產透視
近期部分太古城業主開始擴大議價空間，甚至劈價出貨，帶動成交量回升。地產代理表示，太古城交投加快，本月暫錄11宗成交，直逼上月全月14宗成交。雖然業主劈價，但大多持貨多年，賬面仍然大賺。



■太古城北海閣三房戶業主劈價150萬後，即獲承接。
資料圖片

中 原地產東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，剛促成太古城元宮閣高層A室交易，單位實用面積709平方呎，三房間隔，業主原先叫價1,400萬元，最終累減467萬元，以933萬元獲承接，實用呎價13,159元。原業主持貨約42年賬賺869.2萬元。

趙鴻運續稱，分行另剛促成太古城北海閣高層E室交易，單位實用面積708平方呎，三房間隔。業主於6月底以1,150萬元放盤，因仍有租客故未能安排睇樓，但買家見同類優質放盤不多，近日遂在未參觀下仍積極洽購，最終成功以1,000萬元成交，累減150萬元，實用呎價14,124元。原業主持貨39年賬賺921萬元。

美聯物業太古城齊宮閣分行區域經理吳肇基表示，該行剛促成太古城恒星閣一個高層B室單位交易，實用面積

809平方呎，原業主叫價1,600萬元，新近累減至1,150萬元獲用家垂青，最後多減70萬元，累計減價520萬元，最終以1,080萬元成交，實用呎價為13,350元。原業主持貨43年賬賺977.1萬元。

中原地產太古城齊宮閣分行資深區域營業經理王秀芬表示，分行促成怡山閣中層C室，實用面積685平方呎，三房間隔，放盤不足一個月獲820萬元承接，實用呎價11,971元。新買家為用家，憧憬市場減息，見單位價格相宜，即入市自用。原業主持貨19年賬賺500萬元。

長情業主獲利逾千萬

王秀芬續稱，分行新近另促成太古城富天閣中層E室交易，單位實用面積

760平方呎，三房套間隔。單位放盤一段時間，最新以1,218萬元成交，實用呎價16,026元。新買家為用家，憧憬美國減息，見單位合心水即偷步入市。原業主持貨35年賬賺1,054.7萬元。

中原地產太古城區副區域營業董事張光耀表示，分行促成太古城金楓閣中層C室交易，單位實用面積897平方呎，三房套間隔。單位原於今年5月以1,373萬元售出，惟買家購入後以私人原因終止交易，業主隨即再放盤，叫價1,470萬元，最終以1,338萬元沽出，累減132萬元或約9%，實用呎價14,916元。新買家為用家，議價後感合適即入市自用。原業主持貨25年賬賺823萬元。



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

摸貨賺錢其實很多

香港人唔知點解，好鍾意睇到樓價下跌，劈價蝕讓的新聞，唔鍾意睇到有摸貨成交，有人賺錢的新聞，傳媒便投他們所好，集中報道劈價蝕讓的新聞，至於賺錢摸貨，就提都唔提，令到睇淡樓市的人非常開心，但大家就收唔到正確訊息，當樓價掉頭回升，那些打算買樓而唔敢買樓的人就會怪責傳媒沒有提供正確訊息，只是一面倒話劈價蝕讓，而隻字不提有人炒樓賺錢。

唔買樓未算傷，最慘就是那些在別人炒樓賺緊錢的時候，自己收唔到正確訊息，而低於市價將自住單位賣走，到最後即使醒覺再買番樓，發覺世界已經變了，銀行似乎唔多喜歡做物業按揭，要求比以前嚴謹很多，令到打算買樓的人知難而退，賣了樓的人如果入唔番市，就要做右殼蝸牛，而且仲唔敢話人知自己曾經是業主。

不過，以低於市價將自住單位賣走而租樓住的人就會發覺樓市與傳媒所報道的有所分別，每一次續約業主都會加租，既然樓市咁差，點解樓價下跌，租金仍然上升。

影響樓價五大因素

影響樓價的五大因素，辣招已撤，人口上升，租金上升，利息準備下降，銀行終有一日會降低按揭門檻借錢畀人買樓，這五大因素，最壞的情況只是維持現有水平，當利息下跌，銀行借錢畀人買樓，相信劈價蝕讓的個案不再出現，代之而起的就是有不少賺錢的摸貨成交，今日賣了樓的人就一殼眼淚。

華虹前景基調樂觀

野村發表報告指，華虹半導體（1347）第2季收入符預期，毛利率達10.5%，高於公司6%至10%指引，主要受惠產能利用率（UTR）較高，但無錫2期項目費用增加，加上晶圓代工成本上升，導致資本開支增加，每股盈利遜市場預期。

該行認為，華虹第3季收入增長指引中位數為6.6%，毛利率介乎10%至12%，低過市場預期收入按季增長9%及毛利率13%。即使毛利率改善緩慢，但集團對定價、UTR、需求前景和產能擴張方面的基調相對樂觀。

無錫2期明年首季投產

另外，華虹管理層預期，無錫2期項目將在第3季引入設備，並於年底試產，料明年首季投產。

野村維持予華虹「中性」評級，目標價16.4元。

另外，摩根士丹利指出，華虹預期，長遠而言，收入有70%來自中國內地，30%來自全球市場。集團次季整體產能利用率達98%，明顯好過首季的



■華虹資本開支增加。

92%，惟將其目標價由28元降至26元，評級「增持」。

花旗表示，華虹產能利用率在第2季完全復甦，預期第3季銷售額5億美元至5.2億美元，毛利率10%至12%。公司繼續擴充12吋產能，並料第2座晶圓廠明年第1季量產。

報告指，公司指引產能利用率於下半年至明年達到滿載。雖然進取的定價和內地需求能夠支持產能利用率，但該行對其盈利能力和毛利率前景持謹慎態度，予其「沽售」評級，目標價由16元升至17元。

個股分析—野村/大摩/花旗

閱文缺乏利好催化劑

騰訊（0700）旗下閱文集團（0772）上半年收入同比增28%至41.9億元（人民幣，下同），盈利增34%至5.04億元，以非國際財務報告準則（non-IFRS）計，經調整溢利增16%至7.03億元。不派中期息。

IP營運表現佳

期內，閱文兩大業務中，版權（IP）營運業務收入按年增76%至22.5億元；付費閱讀、網絡廣告在線業務收入跌2%至

19.4億元。

交銀國際輕微調高閱文2024年全年經調整淨利預期1%至14億元，基於預期2023年至2025年利潤複合增長21%，予其目標價29港元，但短期缺乏利好股價催化劑，維持「中性」評級。

此外，交銀國際維持其全年線上收入跌2%的預期。基於IP營運業務增勢強勁，考慮到合併騰訊動漫影響，上調閱文今年核心IP營運收入10%至23億元。

個股分析—交銀國際

新秀麗被大摩降目標價

摩根士丹利發表報告指，按固定匯率計，預期新秀麗（1910）2024年銷售同比增長4%至5%，收入增長3%。另料2025年及2026年收入分別增長5%及4%。

經調整利潤率逾18%

該行維持預測新秀麗今年毛利率達60%，對2025及2026年毛利率預測為59.5%與60%。估計在銷售疲弱下，公司今年經營開支比率將有所上升，但料於第

3季及末季起削減廣告及推廣開支預算。

大摩預期，新秀麗2024年至2026年經調整EBITDA利潤率分別為18.2%、18.5%及18.5%。另預期公司第2季收入增長2%，經調整EBITDA達1.68億元，EBITDA利潤率17.8%。

該行維持其「增持」評級，目標價則由40元下調至35元，惟相信公司管理層將努力提高股東價值，並推動公司重估。

個股分析—大摩