

居二屋苑減價頻錄成交



居二市場成交跟隨二手樓市回升，業主趁機沽售。地產代理表示，重點是居二屋苑業主近期均願意主動減價，在未補地價下物業售價更具吸引力，頻頻錄得成交。

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座高層J室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，座向正東，成功以488萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價10,083元。原業主持貨23年至今轉售，賬面獲利352.55萬元。

中原地產九龍豪宅又一村花園街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，美國放出減息訊號，不少居二買家決定趁機入市，分行新近促成何文田冠德苑B座極高層8室買賣交易，單位實用面積563平方呎，三房間隔，最初開價770萬元，與買家商議後同意降價120萬元，單位最後以650萬元沽出，折合實用面積呎價11,545元。新買家為外區白居二客，見價格相宜，決定入市。原業主持貨4年，是次沽出單位賬面獲利151萬元。

利嘉閣地產葵青區首席分區市務董事彭錦添稱，青衣綠悠雅苑最新錄得一



沙田綠怡雅苑一房單位業主減價後獲成交。資料圖片

宗二手成交，單位為3座中層G室，實用面積535平方呎，兩房間隔，剛以568萬元(未補地價)成交，折合實用面積呎價10,617元。原業主持貨至今轉售，賬面獲利223萬元。

世紀21奇豐物業沙田區營業董事莊振耀表示，該行新近促成沙田綠怡雅苑2座低層D室交易，單位實用面積425平方呎，屬一房間隔，放盤時叫價430萬元，放盤3個月，累減22萬元，近日在美國下月好大機會開始減息周期消息刺激下，單位成功以408萬元(居二市場價)成交，實用面積呎價9,600元。原業主持貨近8年，賬面獲利107萬元。

個別業主叫價態度回軟，減價放售，世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行新近錄得大圍

海福花園福熹閣(2座)中層F室交易，實用面積479平方呎，兩房間隔。單位放盤2星期，叫價530萬元，終以510萬元(居二價)沽出，減價20萬元，實用面積呎價10,647元。原業主持貨13年，賬面獲利208.2萬元。

山麗苑兩房賬賺近三成

美聯物業粉嶺ONE INNOVALE帝庭軒分行聯席區域經理葉容生表示，該行最新促成粉嶺山麗苑A座高層9室交易，單位實用面積384平方呎，兩房間隔。單位早前以270萬元放售，獲熟客洽購，買家最終「零議價」以270萬元於第二市場承接，實用面積呎價7,031元。原業主持貨3年，賬面獲利67.2萬元，賺近三成。



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

小心樓市V形反彈

不少專家愈來愈有信心認為今年樓市會下跌10%，我反其道而行，雖然今年只剩番4個月，我仍然有信心今年樓市會持平，明年就會飆升，有人不明白，香港經濟唔好，不少舖頭或者公司執笠，究竟我的信心從何而來？其實舖頭或者公司執笠，是受沉沒成本所累，執笠是一個解脫，正所謂不破不立。

影響樓市有五個因素，首先是辣招，並不是批評政府是否應該設立辣招，但唔應該向非香港人徵辣招稅，因為咁樣做會影響人口增長，一個城市人口下降，經濟必壞，樓價一定下跌，現在政府撤辣以及容許大量專才優才移民來港，對香港樓市一定起支持作用。

再講，現時不少租客其實是準買家，但礙於某些情況，現在未能買樓，當那些情況緩和，他們就會立刻買樓，屆時樓價就會飆升。利息高企，定存高過租金回報，有能力買樓的人點解唔做定存租樓住，不過，在35萬億美債壓力下，美聯儲局很快開始減息，而且會又快又狠，樓市將會成為最得益受惠者，不過，仍然要過最後一關。

多了人買樓樓價就升

不少人根本沒有打算賣樓，不過銀行call loan，不得不賣；不少有能力的人打算買樓，不過銀行唔批，想買都唔得。銀行call loan迫業主賣樓，又唔借錢俾人買樓，樓價又點會唔跌，好彩，銀行受到社會壓力之下，承諾做按揭，如果唔批，兩個星期之內就要通知申請人。於是，有咁多人賣樓，而又多了人買樓，樓價想唔升都難。

希慎收益率具吸引力

高盛發表報告指，希慎興業(0014)收益率達9.5%，較同業的6%至8%更具吸引力，加上集團管理層表明將穩定派息，故將其目標價由14.6元上調至15.2元，評級「中性」。

希慎上半年基本溢利10.2億元，微跌0.7%，符合該行預測。維持每股股息0.27元。

高盛表示，希慎旗下銅鑼灣零售物業租戶銷售表現與香港整體零售市場相若。至於利園8期料於2026年下半年完成。

料迎來增長動力

另外，建銀國際預期，希慎將迎來增長動力，包括利園項目有更多期數逐步開放、上海辦公室租用率提升、上海「利園」零售空間開幕，以及2026年完成利園8期及全面連接利園區。上述發展應足以令希慎克服香港寫字樓業務弱勢。

該行指，考慮到希慎更好的租金收入表現，將其2024年至2026年盈利預測上調4.7%至14.9%。目標價由10元



希慎續後獲升價。中通社

升至13元，評級由「中性」調高至「跑贏大市」。

滙豐研究表示，鑑於利園8期資本開支，估計資產負債比率未來兩年續升，並於2027年才有所放緩。

該行指，香港寫字樓市場疲弱，料抵消零售業務改善的利好因素，或拖累希慎盈利復甦步伐。若集團上調股息，或利園8期預租進展良好，市場對其前景將更為樂觀。

滙豐上調其盈測2.9%至5.2%，維持其「持有」評級，目標價由11元升至11.8元。

個股分析—高盛/建銀國際/滙豐

小鵬深度實踐國際化

華泰證券發表報告，預計小鵬汽車(9868)在智駕領域保持領先優勢，料2024年至2026年整車銷量分別為24萬、36萬及46萬輛，收入達603億、852億及1,033億元人民幣，維持其「買入」評級，目標價則由64.07元降至53.39元。

華泰證券稱，小鵬旗下MONA M03新車型料於本月發布，可望打開集團新增長曲線。

此外，集團深度實踐國際化2.0戰略，第4季將於澳洲市場推出小鵬G6，同步拓展

新馬泰及中東非等市場，致力開拓新勢力海外空間。

海外推出新車型

另外，星展認為，隨着小鵬下半年在海外推出新車型，有助提高下半年銷量，料全年交付量按年升25%至18萬輛。

該行指，小鵬將於2025年提高人工智能汽車比例，有望支持中期增長，維持「買入」評級。目標價由47.3元下調至40元。

個股分析—華泰/星展

九毛九遭大行削目標價

九毛九(9922)上半年盈利7,229萬元人民幣，按年跌67.4%。富瑞發表報告指，集團同店銷售在平均售價及客流量兩方面均受壓，管理層亦承認，面對宏觀經濟疲軟，集團策略反應不夠靈敏，下半年目標以「更高價值」(更好食品)，推動可持續客戶流量。

富瑞降盈測

富瑞將九毛九2024年至2026年盈利預測，分別下調15%至34%，以反映較高的營

運開支，但每股盈利得益於股份回購，維持其「持有」評級，目標價則由4.1元，大削30.5%至2.85元，相當於今明兩年預測市盈率18倍及13倍。

另外，野村指，九毛九中期業績表現疲弱，主要受同店銷售下跌及經營去槓桿化影響。由於集團開店目標較小，相信下半年前景充滿挑戰。該行下調九毛九目標價28.1%，由3.2元降至2.3元。評級「中性」。

個股分析—富瑞/野村