

# 減息風吹起 西九成交增



業主趁美聯儲本月減息利好消息刺激，紛紛沽貨套現。地產代理表示，近期西九四小龍及鄰近屋苑成交明顯增多。

中原地产西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，西九四小龍之一的荔枝角昇悅居上月暫錄2宗成交，平均實用呎價14,229元。包括該行最新促成屋苑8座低層H室交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔。單位原先以788萬元放售，經連番議價後降至720萬元沽出，議幅達9%，實用呎價14,694元。新買家為外區客，議價後感吸引即決定入市自用。原業主是次沽貨賬面獲利262萬元。

美聯物業西九龍維港匯分行首席區域營業董事張曉盈表示，位處市區的西九四小龍屋苑一直備受歡迎。該行剛促成長沙灣泓景臺三期6座中高層B室交易，單位實用面積512平方呎，兩房間隔。買家鍾情屋苑鄰近港鐵站，交通方便，而且價錢相宜，最終以658萬元承接單位自住，實用呎價12,852元。原業主賬面賺89萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，市場憧憬美國將於9月宣布減息，對本港樓市是利好消息，



■市場預料美聯儲本月開始減息，帶動西九四小龍之一的泓景臺近日頻錄成交。資料圖片

息，泓景臺8月暫錄4宗成交，與7月同期相若。該行剛促成泓景臺8座高層H室交易，單位實用面積515平方呎，兩房間隔。單位以838萬元放售5個月後終獲外區客洽詢，累減50萬元後，以788萬元易手，實用呎價15,301元。新買家為首置客，心儀單位間隔四正，故睇樓數次後即拍板承接。原業主是次轉售賺594萬元。

## 泓景臺兩房累減100萬易手

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，市場預料美國減息在即，有部分買家趁機入市。該行剛促成泓景臺3座高層H室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔。單位以

780萬元放售約1個月後終獲同區客洽詢，累減100萬元後以680萬元易手，實用呎價13,439元。新買家為首置客，睇樓1次後即拍板承接。原業主是次轉售賺421萬元。

香港置業西九龍四小龍分行首席聯席董事謝啟源表示，該行剛促成一宗深水埗南昌站上蓋匯璽2B座極高層租賃交易，單位實用面積272平方呎，開放式間隔，望樓景。單位業主以17,000元放租1星期後吸引外區客洽詢，雙方經議價後以16,700元成交，實用呎租61.4元。新租客為單身客，心儀單位位於極高層，故睇樓2次後決定承租上述單位。業主現可享租金回報3.2厘。

## 現在賣樓多數非業主



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

有朝早開例會，有同事話終於明白點解有咁多低於市價的樓盤成交，原來賣樓的人並不是業主，而是銀主，至於賣樓的原因並不是蝕得太多，被財仔收樓，而是洗腳唔抹腳，用錢太多，並且一直以貸口債，財仔見樓價下跌，恐怕蝕入肉，一於沒收物業做銀主盤出售，不一定要收回全部貸款，蝕少少都可以接受，所以，近日有咁多低價成交。

銀主與業主賣樓真的是天與地，業主會斤斤計較樓價，攞得幾多得幾多，銀主就不同，最緊要是夠口業主所欠的債項，如果夠口，一定唔會斤斤計較，本來財仔的銀主盤早已有買家，不過，近日買家可能已經食飽，財仔不得已才會將物業交給代理推銷，打算買樓的人或者可以搵到一個適合自己的單位。

## 最緊要唔好出現爛尾樓

講開又講，有日晚飯時，老婆問我最擔心香港樓市出現什麼情況，我諗都唔使諗就話爛尾樓，現在全世界有很多地方都出現爛尾樓，加拿大、澳洲等亦不例外，很多人不以為然，以為唔買樓花就冇事，其實，爛尾樓影響當地物業市場信譽，並不是一個地產商咁簡單，某一個地盤爛尾，就算政府唔幫，其他地產商都會幫，大家都明白唇亡齒寒道理。

很多人唔明白政府點解突然間撒辣，而且是全撒，其實政府知道，如果唔撒辣，一定會影響樓市成交量，導致樓價急速下跌，最終會有不少買了新樓的人撻訂，地產商停止興建，最後出現爛尾樓，所以，政府是被迫撒辣，並不是幫炒家。

## 比亞迪銷售勝預期

花旗發表報告指，比亞迪股份(1211)8月份汽車銷售達37.3萬輛，超出市場預期。料集團9月銷售可達40萬輛，於10月至12月錄得按月5%增幅。

該行上調比亞迪2024年至2026年新能源汽車毛利率預測，估計同期每輛汽車純利分別增至9,200元(人民幣，下同)、1.02萬元及1.12萬元，相當於集團盈利預測370億元、526億元及692億元。

### 營運開支比率料下降

花旗並調高比亞迪2024年至2026年銷售預測，分別達404萬輛、516萬輛及619萬輛，目標價由475港元升至488港元，維持其「買入」評級，並為行業首選股份。

另外，麥格理認為，由於銷量組合和降價，比亞迪利潤受壓。投資者可能會將其非營業收入的提升視為一次性。相反，該行預期集團毛利率趨於穩定，營運開支比率則隨着規模擴大，料下半年將所有下降，並支持今年餘下時間淨



■分析料比亞迪汽車毛利率上升。

利潤。

麥格理上調比亞迪今明兩年每股盈利預測7%和2%，目標價由300港元升至320港元，評級為「跑贏大市」。

中銀國際指出，進入下半年，預期比亞迪推出新車型產能的瓶頸可以釋放，料可推動9月銷量突破40萬輛。同時預期每輛汽車利潤將從第2季的8,500元進一步改善。

該行維持比亞迪「買入」評級，目標價由245港元升至265港元。

個股分析－花旗/麥格理/中銀國際

## 太保新業務價值改善

滙豐研究發表報告指，中國太保(2601)中期業績表現強勁，其中新業務價值向好勢頭持續，同比增加29.5%，主要由於所有渠道毛利率改善。集團將提升保障型產品比例，以抵消低利潤率的平價產品組合轉型的影響，確保2025年新業務價值繼續改善。

報告表示，太保上半年綜合成本率按年下降0.8個百分點，主要受益於控制成本。由於優化業務結構，包括向高端醫療保險發展，健康保險和責任險理賠有所改善。

該行指，太保發行債券補充資本後，償債能力比率已遠高於管理線；不過，集團管理層認為，償債能力狀況或限制中期派息能力。滙豐則維持假設派息比率36%。

### 獲升價至21元

滙豐將太保目標價由20元升至21元，同時對其2024年至2026年每股盈利預測3.3%、3.48%和3.69%。維持「持有」評級。

個股分析－滙豐

## 天齊經常性虧損料擴大

天齊鋰業(9696)上半年業績由盈轉虧，蝕51.98億元(人民幣，下同)，去年同期則賺64.47億元。每股虧損3.17元。不派中期息。期內，收益64.01億元，按年下降74.2%；毛利33.16億元，下跌84.6%。

### 鋰供應持續過剩

高盛發表報告指，天齊鋰業上半年剔除一次性項目後，經常性虧損為31億元，低於該行及市場預期。至於鋰礦石收入雖大跌

84%，但仍高於該行預期，加上化學品銷售較高，整體收入表現勝預期。

該行又認為，由於鋰供應持續過剩，對供需及價格前景維持負面看法，加上鋰礦石單位生產成本上升，將天齊今年經常性虧損預測上調至22億元，2025年至2026年經常性收入預測則下調10%至16%。

高盛維持天齊「沽售」評級，下調其目標價13.64%，由22港元降至19港元。

個股分析－高盛