

新界居二屋苑連環錄成交



香港銀行跟隨美國減息，二手樓市成交暫時仍比較慢熱，相反，居二市場近日卻連環錄得成交。地產代理表示，當中新界區居二屋苑在業主減價效應下，成交明顯增加，更勝二手私樓市場。

世紀21奇豐物業雲海分行高級分行經理蔡蓓表示，該行新近錄得馬鞍山恒安邨恒江樓(1座)中層32室交易，單位實用面積349平方呎，兩房間隔。業主原叫價310萬元，放盤5個月，累計減價40萬，近日港銀行跟隨美國減息後，終獲買家以270萬(自由市場價)承接，實用呎價7,736元。原業主持貨11年至今沽售，賬面獲利50萬元。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，剛促成屯門居屋兆哇苑A座高層15室交易，單位實用面積443平方呎，兩房兩廳。日前獲區內客垂青。新買家表示熟悉該環境，而且屋苑鄰近家人居所，方便照顧，加上原業主有議價空間，由叫價368萬元累減23萬元至345萬元(自由市場價)，新買家有感樓價吸引，遂決定購入，實用呎價為7,788元。

祥益地產高級分行經理古文彬表



房戶。綠表客以居二價88萬購入屯門富健花園三資料圖片

示，日前屯門居屋兆康苑錄得一宗G座高層4室交易，單位實用面積429平方呎，兩房間隔。買家鍾情單位附設企理裝修，加上原業主為加快出售，經議價後再減10萬元，買家遂決定入市，以308萬元(自由市場價)購入上址，實用呎價7,179元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前促成屯門居屋富健花園4座中層B室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔。新買家為綠表客，心儀富健花園位置方便，遂決定以388萬元(居二市場價)購入上址，實用呎價6,554元。

利嘉閣地產葵青區青衣站分行助理分區經理梁均耀表示，該行最新促成青衣青華苑A座低層12室交易，單位實用面積363平方呎，一房間隔。

新買家認為價錢吸引，遂向業主洽購。業主原以250萬元(未補地價)放售單位，雙方議價後，最終以218.8萬元(未補地價)成交，折合實用呎價6,028元。原業主持貨至今，賬面獲利逾202萬元。

天祐苑三房減價逾9%

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，香港減息步伐比市場預期提早展開，預計整體交投氣氛將會好轉。該行剛促成天水圍天祐苑C座低層10室交易，單位實用面積606平方呎，三房間隔，居二市場叫價428萬元，議價後以388萬元沽出，折合實用呎價6,403元，減價40萬元或9.4%。原業主持貨8年，賬面獲利155萬元。

政府應考慮減印花稅

朝早去茶餐廳，有客人話有晚去了一間酒樓食飯，竟然要等位，原來酒樓免收加一，大家都覺得好抵食，所以搞到要排隊。客人問酒樓老闆，點解唔全單八折，效果應該仲好，酒樓老闆話，試過全單八折，效果一般般，反而認為以前酒樓收得太貴，現在免收加一，客人認為酒樓克己，沒有苛捐雜稅，所以咪幫襯。

老闆話，特區政府亦要考慮在非常時期行非常策略，現在樓宇成交量太低，新樓庫存太多，地產商不願意投地，影響政府收入，不如效法酒樓老闆免收加一，即是暫時唔收印花稅，或者減收一半，為期2至3年，待新樓庫存去得差不多，地產商恢復買地，才回復正常印花稅。

老闆講得有冇錯，今屆政府官員比以往的夠膽很多，以撒辣為例，莫講話全撤，以往提都唔敢提，所以，以特事特辦，權宜之計來幫助樓市，最終得益都是香港。

唔賣樓會俾人鬧回積居奇

講開又講，話說開例會時，同事話不少代理問我們賣樓，而且仲係信德中心寫字樓高層全層，冇遮擋海景，究竟堅定流，亦有口臭友問是否被銀行call loan。我話做投資者難，做出名投資者仲難，如果賣樓，就會問係咪頂唔順，是否被銀行call loan，如果唔賣，就會話我們囤積居奇，令到樓價上升，市民生活叫苦，其實，我賣樓的目的是希望做一個好價，令到其他業主不用賤價賣樓，或者可以令樓價止跌回升，一買一賣，賺了5億元，收了20年租，我話賺夠了賣樓都可以，老闆都冇意見。

地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

中資航空股被降盈測

高盛發表報告指出，上半年內地航空公司營運成本按年增加兩成，主要受升降費、食品飲品成本及銷售支出影響。在運載能力及客流量復甦下，單位成本實際有所下降，預期趨勢在下半年持續。

報告表示，基於燃料成本下降及運載能力復甦，相信油價走勢向下，加上人民幣升值，將有利中資航空公司盈利表現。

關注消費降級

不過，該行仍關注機票價格受內地消費降級影響，表現進一步疲弱，即使在10月國慶黃金週，按Flight Master數據，本地機票價格或低於2019年同期；相反，國際航線機票價格為2019年的115%。

高盛下調內地三大航空股，包括中國國航(0753)、東方航空(0670)及南方航空(1055)未來3年盈利預測。其中，該行將東航2024年盈利預測由25億元(人民幣，下同)，調整至錄得虧損6.5億元。南航今年盈



■ 高盛降中資航企目標價。中新社

測由31億元下調至虧損8,400萬元。該行對國航今年盈利預測亦大削72%至7.2億元。

此外，該行對3大航空公司2025年及2026年盈利預測，分別下調16%至37%，以及11%至29%。

該行下調上述航空企業目標價，將國航由5.5元(港元，下同)，降至4.9元；東航由3元降至2.7元；南航由3.3元降至2.9元

高盛指，維持國航及東航「買入」評級，南航則維持「中性」評級。

行業分析—高盛

中升遭大幅削價36%

滙豐環球研究發表報告指，中升控股(0881)新車銷售利潤率下降，定價壓力上升或在短期內拖累新車業務利潤率及毛利下降。由於內燃機(ICE)加速萎縮，料集團定價壓力持續，可能加劇新車業務銷售量和利潤率下滑。

新車毛利率或改善

該行表示，雖預期下半年新車利潤率改善緩解壓力，惟長遠或對中升內在價格帶來不利影響，至於減少折扣及潛在額外補貼，

或可改善下半年新車毛利率。

滙豐認為，中升售後服務和二手車業務取得穩健進展，反映有效將戰略重心轉向這些領域，雖然增長穩定，但仍相對緩慢。尤其短期內燃機加速萎縮的情況下，其增長速度可能不足抵消新車業務盈利下滑。

該行下調中升2024年及2025年盈利預測42%及28%，同時將其目標價大幅下調35.7%，由14元降至9元，維持「持有」評級。

個股分析—滙豐

洛陽鋁業商品價格健康

摩根士丹利發表報告指，考慮到金屬價格變化及洛陽鋁業(3993)今年上半年擴張計劃調整銷售量。該行對其前景仍感樂觀，公司涉及的大宗商品價格保持在健康水平。

為大摩行業首選

該行表示，下調洛陽鋁業今年每股盈利預測1.9%，但調高其2025年及2026年每股盈利預測0.3%和0.6%。

大摩下調洛陽鋁業目標價2.2%，由8.9

元降至8.7元，維持「增持」評級。該公司是大摩的行業首選。

洛陽鋁業上半年營收1,028.18億元(人民幣，下同)，同比增18.56%；淨利潤54.17億元，增670.43%。期內，集團各大礦山保持高效運營，產品產量完成度均超出年度產量指引中值，主要產品產銷兩旺。

上半年，產品產量實現增長。其中銅產量31.38萬噸，同比增101%，鋁產量5.40萬噸，增178%。

個股分析—大摩