

減息顯效應 業主止賺套現



減息
效應開始
浮現，個
別重點私
人屋苑成

交逐漸增加。地產代理表示，各區大型私宅業主見樓市前景漸露曙光，正忙於先行止賺套現。

美聯物業西營盤分行高級分區營業經理陳凱迪表示，受惠減息效應，寶翠園減息後已錄得4宗成交，交投表現活躍，而該行剛促成寶翠園2座一個極高層E室單位交易，實用面積667平方呎，兩房間隔，獲同區用家垂青，原業主近期叫價1,490萬元，議價後以1,450萬元成交，折合實用呎價21,739元。原業主賬面勁賺860萬元。

中原地產奧運站奧海城分行首席分區營業經理黃家全表示，中原最新促成一宗奧運站柏景灣交易，單位為10座中層C室，實用面積848平方呎，三房套間隔，最新以1,610萬元易手，折合實用呎價18,986元。原業主持貨15年，賬面勁賺821萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，減息後入市氣氛持續正面，該行剛促成馬鞍山曉峰灣畔最新錄1座中層D室交易，單位實用面積482平方呎，兩房



■西環豪宅寶翠園在減息後已錄得4宗成交。
資料圖片

間隔，議價後以590萬元易手，實用呎價12,241元。新買家見價錢合理即入市。原業主持貨22年，現賬面獲利404萬元。

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，分行最新促成又一居本月首宗成交，單位為22座高層E室，實用面積654平方呎，三房套間隔，最新以1,010萬元成交，折合實用呎價15,443元。新買家為同區租客，見香港步入減息周期，決定轉租為買。據悉上址為遺產樓，已放盤一段時間，減息後終成功獲承接。

利嘉閣地產藍灣半島分行聯席董事武秉強表示，該行剛促成小西灣藍灣半島3座中層H室交易，單位實用面積566平方呎，三房套間隔。買家

心儀單位售價吸引，加上減息利好樓市前景，睇樓後即與業主進行洽購。業主原以850萬元放售，經誠意洽商後，最終累減至800萬元成交，折合實用呎價14,134元。原業主賬面獲利505萬元。

柏傲莊連天台兩房戶蝕讓

減息效應開始浮現，但亦有個別屋苑業主願意蝕讓。中原地產沙田豪宅沙田廣場分行副區域營業經理劉俊杰表示，大圍柏傲莊最新錄二期6A座高層連天台單位交易，單位實用面積488平方呎，兩房間隔，開價1,180萬元，議價後以1,085萬元易手，折合實用呎價22,234元。新買家見屋苑生活配套完善，即入市自用。原業主持貨4年，是次易手要蝕讓163萬元。

高息定期神壇墜落



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

「樓盤的價值可以在理性市場運作下反映出來，而市場雖經常不理性，卻最後都會回復理性！」與其討論減息之後樓價會否上升，不如返回問題的根源：香港10萬億元定期存款究竟在減息下何去何從？

首先認識一下定期存款這種曾被認為「贏硬」的投資，其實是多得中央及香港造就的客觀環境，因為中國內地和香港也神奇地在環球量化貨幣多年之下出現低通脹，內地的通脹率最低是近乎零，本港的通脹率最低是今年4月只有1.1%，當低通脹遇上聯繫匯率衍生的高定期息，香港很多存戶都收到5%甚至更高的定期息口，即是說去除通脹實賺約3.9%。

世上並不存在「賺硬」的投資，隨着通脹升溫去到最近2.5%，加上美債息下跌，定期收息由之前5%回落到3.5%左右，其實兩者相減實際收益只是約1%，獲利少了約七成。

多少人仍堅持做定期

香港10萬億元定期存款中有逾4萬億元是過去兩年多才存放做定期的，我們有理由相信超過4萬億元是從其他投資項目包括地產吸收過來。現在有多少人仍會堅持做定期？還是轉為其他投資？無論怎樣決定，地產也算是一個選擇，何況住宅的收租回報率很多區域已有3.4%至3.5%。看看歷史，在2018至2019年的期間香港的定期存款曾試過流入了超過1萬億元，在2020至2021年陸續回歸市場，結果就令到樓價在2021年9月上升了11%（對比2018年12月），並創了歷史新高。

組合拳重振風險胃納

滙豐環球研究發表報告指，內地推出新措施，將刺激經濟風險胃納，料有更多資本分配於大型國有銀行。該行偏好招行(3968)、建行(0939)，以及港交所(0388)。

報告表示，雖然人民銀行有意維持銀行淨息差望穩定，但該行估算，內銀整體融資成本需減少17至24個基點，才可抵消貸款利率減少20點子及存量房貸利率下調50點子的影響，目標不易達到。為捍衛淨息差，定存成本需顯著減少。

宜選高股息銀行

另外，中金指，人行減息降準旨在促進銀行貸款投放支持經濟增長，釋放的資金能獲取更高利息收入，該行測算降準50個基點對內銀淨息差貢獻約1個基點。

人行計劃下調7天期逆回購利率20個基點，帶動中期借貸便利(MLF)利率下調30個基點，貸款市場報價利率(LPR)和存款利率下調20至25個基點。中金認為可降低在資



■市場看好資產質量穩定的內銀。
彭博社

產價格和通脹增速下行環境中偏高的實際利率。

至於內銀影響，中金假設1年和5年LPR下調20個基點，存量按揭利率平均下調50個基點，測算對息差的影響分別為9個基點和6個基點，合計約15個基點，若存款利率下調25個基點、降準50個基點，將能基本對沖銀行息差的影響。

該行建議投資者宜選高股息、資產質量穩定的銀行，包括農行(1288)、建行、工行(1398)、招行及滙控(0005)等。

行業分析—滙豐/中金

美團獲升價逾兩成

星展發表報告指，美團(3690)為內地領先的外賣平台，在不斷變化的消費趨勢下適應良好，儘管本地生活服務市場滲透率偏低，但料到2025年將升至雙位數。另預計其2023年至2026年來自到店、酒店和旅遊分部收入年均複合增長率達16%。

進軍電子雜貨業

報告表示，美團透過美團優選及小象超市進軍電子雜貨業，料這些新策略令2023年至2026年收入年均複合增長率16%，而

美團優選積極減虧措施推動下，料今年該部門虧損將按年收窄63%。

該行預期，在抖音聚焦變現下，相信競爭環境更為理性，美團到店業務利潤可望持續改善。

星展預期美團2024年至2026年經調整盈利同比增88%、27%及30%。予其「買入」評級，並為行業首選，料集團在數字經濟中蓬勃發展，調高其目標價23%，由161元升至198元。

個股分析—星展

京東下半年毛利率料改善

高盛發表報告指，基於京東集團(9618)擁有領先的零售規模，獨特的1P網上直銷+市場模式，輔以行業領先的內部倉儲和供應鏈能力，該行予其「買入」評級，目標價157元。

競爭壓力舒緩

報告表示，京東預計今年下半年毛利率將較去年同期改善，集團旗下京東零售和京東物流(2618)效率亦可持續改善。

高盛指出，京東核心品類競爭壓力舒

緩，並認為集團競爭優勢在於其供應鏈能力、服務品質以及與品牌的長期關係。

另外，京東計劃開展奧萊全渠道業務營運，並於10月在江蘇省無錫江陰市海瀾飛馬水城開設全國首家京東奧萊線下店。而線上京東奧萊官方旗艦店將正式開業。

集團今年第2季度收入達2,914億元人民幣，物流及其他服務收入為341億元人民幣，同比增7.9%。至於上半年收入為5,514億元人民幣。

個股分析—高盛