

太古城靚則戶 頻錄低價成交



地產透視

美聯儲局如期展開減息周期，惟區內地產代理表示，港島藍籌屋苑之一的鰂魚涌太古城減息前後，屋苑仍以減價成交為主，尤其是靚則單位頻錄低價成交。

太古城二手市場以減價成交為主。中原地產太古城資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城華山閣中低層F室，實用面積685方呎，原三房靚則間隔，單位於7月以1,100萬元放售，最後在減息後以「意頭價」838.88萬元沽出，累減261.12萬元或約23.7%，呎價12,246元。新買家為外區用家，感息口向下，睇好後市，議價後感合適即入市。

趙鴻運續稱，剛另促成太古城夏宮閣中層B室交易，單位實用面積580平方呎，屬兩房則王，不過，因有租客，所以未能安排準買家睇樓，原業主叫價原為840萬元，其後獲買家洽購後，未有睇樓下，買家連租約以796萬元購入單位，業主累積減價44萬元，實用呎價13,724元。原業主持貨5年，是次轉手賬面蝕372萬元。

中原地產太古城高級區域營業董事



■太古城華山閣三房靚則戶減價261萬後獲承接。
資料圖片

張光耀表示，太古城剛錄得本年第二低銀碼交易，太古城洞庭閣低層E室，實用面積489平方呎，兩房靚則間隔，9月初放盤，叫價630萬元，現以550萬元沽出，減價80萬元，實用呎價11,237元，呎價等同新界價。原業主持貨27年賬面獲利145萬元。售價較同座同室高2層單位於2019年賣900萬元低350萬元。

美聯物業高級營業經理范浩軒表示，太古城金山閣中層B室，實用面積582平方呎，為兩房則王間隔，加上原業主叫價吸引，故獲外區用家垂青，放盤不足1星期，近日即以793萬元成交，呎價為13,625元。原業主是次轉手賬面獲利548萬元。

該行另剛促成太古城海星閣低層B室交易，單位實用面積662平方呎，三

房間隔。業主原叫價1,400萬元放盤，不過，市況轉弱，業主累減560萬元後，雙方協議以840萬元沽出，實用呎價12,689元。原業主是次沽貨賬面賺54萬元。單位現時屬「生約」階段，月租22,500元，屬連約單位。準買家睇樓後落實購入。按現時月租，料新買家可享租金回報3.6厘。

華山閣三房戶筍價沽

美聯物業太古城華山閣分行市務經理陳昌裕表示，該行剛促成太古城華山閣低層A室交易，單位實用面積為689平方呎，三房靚則間隔，原業主叫價920萬元，議價後以904萬元成交，折合實用呎價13,120元，屬市場筍價成交。原業主轉手賬面獲利575萬元。

炒家勢將主導樓市



地產箴言

湯文亮博士

紀惠集團行政總裁

今日跑步前做熱身，有跑友問樓市未來形勢如何，誰會主導樓市，本來我唔想講，但現實是很快就會發生，發生咗之後才講又會畀人話馬後炮，未來主導樓市的將會是炒家，不少物業將會以確認人形式轉讓，樓價升幅會好快，唔知到時政府會不會再出招，就算會都是五年後的事。

打算炒樓的炒家在買入一個單位的時候，會要求一個長成交期，大約半年至九個月，甚至可以畀多些少樓價，如果不能完成交易，業主可以殺訂，但無權追差價，我相信這類合約很快就會出現，當這類合約出現，樓價會上升得很快，小心小心。

新樓賣唔晒很正常

講開又講，有朝早去到茶餐廳，聽到有客人Order蛋撻，不過就要新鮮出爐的，不要在餅櫃的，老闆冇意見，習以為常，到新鮮蛋撻出爐，一下子就賣了一半，老闆將新鮮蛋撻與原有的放在一個盤慢慢賣，大不了下午茶時間買一送一，一定可以賣晒。有客人問，點解唔等賣晒所有蛋撻才焗另一盤，咁樣就唔會浪費，老闆話，咁樣即是唔使做生意，大家都是貪新鮮，不過，當有新鮮蛋撻供應，唔新鮮的都會賣得走。

情況就如日前兩個新樓盤開售，一個一Q清袋，一個差少少，其實，成績非常理想，因為買家知道仲有咁多新樓供應，如果買唔到，可能會等下個新樓盤，現在的成績，已經被預期好，不能太苛求。

新東方被大行降價

麥格理發表報告指，預期新東方（9901）非學術K9業務表現強勁，海外考試預備業務在2025財年首季增長或放緩，主要因主理董宇輝7月底與公司分拆，導致2025財年首季令東方甄選（1787）末季度錄得有關支出。然而，新東方有能力透過定期派息增加股東回報，而公司淨現金達49億美元，相當於市值四成。

該行表示，下調對新東方2025財年至2027財年非公認會計準則預測淨利潤11.6%至13.3%，並將其港股目標價由71元降至63.1元，預測2025財年市盈率25倍，評級「跑贏大市」。

海外留學業務受壓

另外，滙豐研究認為，新東方海外留學業務面臨宏觀壓力，料海外留學業務增幅放緩至13%至17%，主要因市場對高檔課堂需求轉弱。至於高中及K9業務增長符合預期，對收入增長提供緩衝。

該行指，新東方月內公布2025財



■分析料新東方非學術業務表現強勁。

年8月底止首財季業績，料收入按年增長29%至14億美元。非學術、高中及海外留學業務分別升52%、26%及17%。非通用會計準則經營利潤率減少3.5個百分點至18.7%，以反映支付董宇輝2,000萬美元。相信新東方教育業務首季度毛利因使用率改善而按年擴張2%至24%。

滙豐將新東方港股目標價由67.08元降至63元，美股目標價由86美元降至81美元，同時維持評級「買入」。

個股分析—麥格理/滙豐

玖紙箱板紙價維持低位

玖龍紙業（2689）截至6月底止全年度業績虧轉盈，賺7.5億元（人民幣，下同），上一個財年則蝕23.8億元。

期內，受惠銷量同比增18.3%，抵消平均售價跌11.4%的影響，集團全年度收入升4.9%至595億元。毛利率亦升6.9個百分點至9.6%，主因原料成本跌幅較產品售價跌幅更大所致。

獲升目標價至3.8元

高盛將玖紙2025年至2026財年每股

盈利預測調高7%至21%，以反映紙張較高的單位淨利假設，部分被新發行永續債券利息支出抵消。

該行稱，由於供應持續擴張，料箱板紙行業利潤率持續低迷，並在供應未有減少情況下，行業利用率處於80%以下。預計2025年至2027年度，玖紙箱板紙價維持低位，單位淨利每噸100元。

高盛將玖紙目標價由3.5港元升至3.8港元，維持「中性」評級。

個股分析—高盛

飛鶴受惠內地政策

內地近期宏觀政策有助振興經濟，或透過每月津貼釋放生育刺激政策。花旗發表報告指，對中國飛鶴（6186）開啟30日正面催化觀察，估計內地或推出新政策，透過消費券促進牛奶需求，有助穩定原料奶價格，從而減少生物資產損失。

股息具吸引力

花旗認為，飛鶴股息具吸引力，重申其「買入」評級，目標價由5.2元升至6.3元。

另外，中金指出，據行業數據，2019

年至2023年度，飛鶴奶粉在內地嬰幼兒配方奶粉市場（不含港澳台地區）連續5年銷量居於首位，在全球嬰幼兒配方奶粉市場連續3年銷量第1。料今年整體市佔率有望繼續提升。

飛鶴上半年淨利潤19.1億元人民幣，同比增18.1%。中期息0.1632元，增21%。該行認為，公司持續提升股東回報，在需求逐漸回暖，作為行業龍頭，公司表現值得期待。

個股分析—花旗/中金