

# 新居屋接受申請 居二成交飆



全新的「居屋2024」及「白居2024」將於今天開始接受申請，為期三星期。此次推出的5個全新屋苑合共提供7,132伙。不過，地產代理表示，減息後市場上居二屋苑成交轉趨活躍，尤其是明星居二屋苑成交更見飆升。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，減息後買家置業信心轉強，交投持續加快，分行最新促成長沙灣居屋樓王凱樂苑A座高層17室交易，單位實用面積477平方呎，兩房間隔，外望海景。原業主叫價670萬元，現累減50萬元，以620萬元沽出，折合實用呎價12,998元。新買家為外區客，擁白居二資格，見社區發展成熟，設施配套完善，決定加快入市自用。原業主持貨5年多，是次沽貨賬面獲利259.4萬元。

利嘉閣地產葵青區青衣站分行助理分區經理梁均耀表示，該行最新促成青衣名牌居二屋苑綠悠雅苑2座高層C室交易，單位實用面積543平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，見上址業主擴大議價空間，即果斷洽購單位。業主原開價560萬元(未補地



■長沙灣居屋樓王凱樂苑兩房海景戶業主願意減價，成功以620萬元沽出。  
資料圖片

價)，經多次議價後，終以510萬元(未補地價)易手，折合實用呎價9,392元。原業主持貨至今轉售，賬面獲利約155萬元。

利嘉閣地產中九龍德福分行B組高級聯席董事莊雅璇稱，該行近期促成九龍灣名牌居二屋苑麗晶花園15座低層E室交易，單位實用面積452平方呎，兩房間隔。新買家為外區客，鍾情屋苑環境清幽，單位附企理裝修，且價錢吸引，遂決定入市。業主原開價430萬元，經雙方議價後，終以395萬元(已補地價)成交，折合實用呎價8,739元。原業主於2016年以400萬元購入。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田區名牌居二屋苑愉翠苑愉頌閣(P座)低層

02室交易，單位實用面積519平方呎，兩房間隔，業主叫價550萬元，累減125萬元至425萬元(未補地價)，實用呎價8,189元。原業主持貨16年至今賬面獲利300.4萬元。

## 廣明苑獲綠表客垂青

減息過後將軍澳居二市場活躍，將軍澳名牌居屋苑廣明苑近日錄得綠表客成交。世紀21物業將軍澳分行經理魏仕良表示，一名綠表買家成功以455萬元，購入廣明苑廣盈閣(E座)中層11室，單位實用面積601平方呎，三房大廳則裝修企理單位望內園景。成交價較業主上月放盤叫價480萬元，一口價減25萬元成交，折合實用呎價7,571元。原業主持貨26年賬面獲利338.2萬元。

## 期望政府更主動出招

愈來愈多人同意「救經濟先救樓市」！筆者很早就提出「地產價格必須回升才能消除政府財政赤字」！面對環球高通脹(雖然中國包括香港的通脹低迷)，建築成本只會繼續上漲。如果樓價不回升到合理水平，除非調低地價，否則政府不容易賣出土地！

問題的重點是，政府如何判斷什麼是合理的樓價水平？如果你問民粹主義者的話，他們會回答就算樓價跌多一半也仍然太高！如果問建築業的朋友，他們會答樓價低過「建築成本+人力成本+地價」，其實就是到了低於適當水平的階段，換言之現在就是！如果問市場人士，他們會答當上車人士可以憑自己的收入應付到樓價(包括入息要求)和合理時間儲到首期，那麼樓價早已到了合理水平！

## 政府救市不應猶豫

政府不應該猶豫去救樓市！因為維持僵局，社會要付出的代價是沉沒成本(Sunk Cost，是指已經付出且不可收回的成本)，並不會在日後樓市好轉後得到恢復！有人說香港不可以過分依賴地產，但也不可以因為這個「理想」而否定今天地產仍然是香港經濟的重要支柱。未來成功發展新產業須具備兩大條件：一是先拔頭籌，在其他人未做的時候已經做了；二是用舊優勢去培養新優勢，不是荒廢舊優勢去重新做新優勢。

近期中央不斷出招救內地的樓市，相對之下，香港特區政府反應似乎都是慢了一點，這是一個不好的訊息，筆者希望香港官員主動一點。

樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 濠賭業估值具提升空間

摩根士丹利發表報告，預計10月澳門博彩總收入按年增6%至207億澳門元，與季節性因素相符，而第4季料同比升2%。

該行表示，澳門9月博彩總收入與去年同期持平，但第3季博彩總收入按季跌1%，低於正常水平。料第3季EBITDA按季減4%，惟相關板塊估值仍吸引。

大摩預期，澳門賭業上季物業EBITDA為19億美元，按季跌4%及按年則升5%，相等於2019年第3季水平的83%。

### 銀娛為行業首選

另外，摩根大通指，澳門6間博彩經營商上月股價平均累升34%，較恒指同期升幅高出1倍，反映濠賭股低基數及高貝塔特質。由於濠賭股目前企業價值倍數僅9倍，為歷史平均13倍低出1.5個標準差。若大市動力維持強勁，行業估值仍有大幅上升空間。

摩通繼續視銀河娛樂(0027)為行



■分析料國慶假期推動賭收復甦。

彭博社

業首選，主要考慮其盈利堅韌性及股東回報政策改善。

大華繼顯指，澳門9月博彩總收入按月降13%至173億澳門元，只恢復到2019年水平的78%。然而，預期國慶假期來自內地的強勁訪客人數，可望推動賭收復甦。將澳門博彩業評級由「與大市同步」上調至「增持」。

該行予銀娛為行業首選，主要反映公司高端定位、市場份額增長勢頭、嚴謹的成本管理，以及強健的財務狀況，都可支持更高股東回報。維持其目標價48元，評級「買入」。

行業分析—大摩/摩通/大華繼顯

## 美圖毛利率續增

美圖公司(1357)上半年營業額16.21億元人民幣，按年升28.6%。盈利3.03億元人民幣，增33.3%。不派息。

摩根士丹利發表報告，預計公司2023年至2026年收入複合年增長率達20%，正常化淨利潤快速增長，從2023年增長14%，至2026年增幅21%。

該行料美圖付費用戶滲透率將從2023年的3.7%，提高至2026年的6.8%。訂閱收入貢獻不斷增加推動下，料公司2023年至2026年毛利率由61%提

高至67%。

該行相信，美圖已找到有效方式實現每月活躍用戶(MAU)盈利，由基於廣告業務模式轉為基於訂閱業務模式，從而加速收入增長，並提高盈利能力。

### 獲大摩首予增持評級

大摩看好美圖產品驅動型增長，對其核心垂直領域的競爭動態更為有利。首予其「增持」評級，目標價4.5元。

個股分析—大摩

## 港交所獲上調每股盈測

內地出台刺激股市及樓市政策，高盛發表報告指出，港股有望延續反彈勢頭，估計於2024年至2026年本地市場日均成交額(包括交易)分別達1,120億元、1,300億元及1,470億元。此前預測為1,070億元、1,240億元及1,410億元。

高盛認為有五大因素支持升市，首先是內地上市公司市值佔GDP比率處於周期低位；第2是美聯儲及本港銀行啟動減息周期；第3是香港IPO市場回暖；第4是港

交所旗下倫敦金屬交易所(LME)交易量增加，並從今財年開始上調收費，料推動LME收入增長；第5是市場對港交所每股盈利預測普遍調低。

### 目標價升至318元

該行將港交所2024年至2026年每股盈利預測分別上調3%，目標價亦由306元升至318元，評級為「買入」，同時列入「確信買入」名單。

個股分析—高盛