

首置客入市 議價即成交



地產透視

減息後二手樓市交投回升，不少首置客加快入市步伐。地產代理表示，首置客入市信心回升，四出尋覓筍盤，與業主略為議價後即拍板成交。

美聯物業大埔 - 逸瓏灣分行 (8)

首席高級營業經理周南輝表示，該行錄得白石角海日灣II第7座中層B室交易，單位實用面積243平方呎，開放式間隔。業主早前以350萬元放售，獲首置客議價25萬元洽購，以325萬元承接，實用呎價13,374元。原業主持貨5年，賬面蝕81.4萬元。

中原地產沙田市中心分行區域營業董事黎宗文表示，減息令交投氣氛升溫，大圍金獅花園最新錄2期A座中層07室交易，單位實用面積336平方呎，兩房間隔，開價390萬元，日前議價後以350萬元易手，實用呎價10,417元。新買家為首置客，見單位價錢合理，即把握機會入市。原業主持貨約14年，現轉手賬面獲利164萬元。

世紀21天生置業聯席董事鄭少偉表示，該行新近促成屯門漣山ALDER



■美孚新邨兩房戶議價後即獲首置客承接。
資料圖片

III座高層A室交易，單位實用面積650平方呎，兩房間隔。物業以538萬元放盤，獲上車客洽購，以508萬元承接，車位另售52萬元，物業實用面積呎價7,815元。原業主於2019年7月購入上述單位及車位，當時作價765萬元，持貨5年，賬面虧蝕205萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，該行錄得元朗Residence譽88 1座中層H室交易，單位實用面積477平方呎，兩房間隔。單位早前於以520萬元放售，獲區內首置客議價15萬元洽購，以505萬元承接，實用呎價10,587元。原業主持貨3年，賬面蝕135萬元。

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，剛促成馬鞍山大型屋苑新港城最新錄M座中

層03室交易，單位實用面積363平方呎，兩房間隔，叫價520萬元，議價後以503萬元易手，實用呎價13,857元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位自用。原業主持貨6年，現轉手賬面蝕95萬元。

首置530萬購美孚新邨兩房

利嘉閣地產新西九龍豪宅(西九龍)曼克頓山分行聯席董事陳鴻信稱，該行近期促成美孚新邨4期百老匯街101號中層C室交易，單位實用面積562平方呎，兩房間隔。新買家為首次置業人士，鍾情物業為藍籌屋苑之一，加上單位向內園夠清靜，即拍板洽購，終以530萬元貼市價成交，折合實用呎價9,431元。原業主持貨至今轉手，賬面大賺312萬元。

中央救市助樓市回升

9月24日中央出招救市，包括降準減息，配合到美國減息的重要勢頭，隨即掀起香港股市連續5日的大升市，無疑於向全港

股民派錢！

股票升值更加拯救了大部分需要補倉的人士，筆者近年見到很多商人在商業信貸上需要補倉，不少人其實不是借貸比率過高的，只是在補倉這種制度之下未能滿足「以銀行最新估價的三成左右借貸水平」。被要求補倉的人士很難在低迷市道找到第二間銀行借貸，於是很多資深的投資者遇上補倉潮，無奈只好賣出質素高的投資品，而又因為市道欠佳，優質不夠高的投資品難以找到買家。如果資本市場因正面因素回升的話，的確幫到很多人士解決眼前的困難。而今次的股市急升，有理由相信未來的樓市回升速度亦會比以前的經驗快得多！

第二波將帶旺樓市

筆者認為今次中央已經為市場製造了轉勢，有關的轉勢將會由股票開始，第二波就會是旺樓市，尤其是樓花，第三波就是旺二手樓市，第四波就是第三、四線屋苑或者較冷門的投資產品。

當市場出現較活躍的財富效應活動，不同投資產品市場會互相「灌溉」，如股票獲利之後部分購買力會轉投去樓市作投資，有關自由經濟的力量就會正式起動，購買力活躍後只要仍然在理性水平，有關市場就會健康，直至到過分活躍之後衍生的泡沫(包括炒賣)，市場亦會有再自我調整的時候，樓市相信會逐步脫離現在的困境。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

領展上升潛力巨大

建銀國際發表報告指，領展(0823)難以避免租金下滑情況，但回購股份、併購及房地產信託基金(REITs)獲納入港股通，將可成為其股價催化劑，雖然目前落後大市，滯後市場及同業27%及22%，但上升潛力巨大，故將其目標價由43元上調至45元，維持「優於大市」評級。

報告稱，領展截至6月底止首財季經營數據，當中，香港商場零售額同比降5.9%，略勝香港整體零售市場，料今財年續租租金調整持平。

息率6.7厘吸引

該行認為，目前利率下行緩解業主供款壓力，而股市上漲亦帶來財富效應，預計領展商戶零售額在未來3至6個月見底，整體跌幅8%至10%，續租租金調整率最終降3%至5%。

建銀國際提到，若領展用盡債務上限，將可動用最多80億元回購約2億股份，足以產生高達約8%的每單位分派增長。

另外，摩根大通預期，領展2025



■領展獲券商升價。

財年上半年每單位分派溫和增長，目前息率達6.7厘仍然吸引。該行更新無風險利率假設後，將領展目標價由42元上調至45元，維持「增持」評級。

大華繼顯認為，進入減息周期後，領展有條件將淨負債比率提高至不逾三成，並為潛在併購提供150億元至300億元的額外資本，將其目標價由42.76元升至45.08元，對應2025財年預測分派回報率為5.9%，維持「買入」評級。

個股分析 - 建銀國際/摩通/大華繼顯

金風科技獲調高盈測

大和發表報告指，金風科技(2208)大部分潛在利好因素均已反映。將其評級由「跑贏大市」降至「持有」，但目標價則由4.4元升至6.5元，另將其2024年盈測上調13%。

大和相信，金風科技現價已反映下半年潛在盈利升幅及2025至2026年盈利增長預期。

料ROE回升至8%

另外，美銀證券指，內地風力發電機

製造商在出口增長、新興海上風電機遇及穩定的國內陸上風電市場方面有更多利好因素。預計未來數季度盈利將出現拐點，料明年金風科技股本收益率(ROE)將由2023年的1%至4%，回升至8%。

該行將金風科技評級由「中性」上調至「買入」，目標價由3.4元升至8.8元。

美銀表示，近數季度，陸上風力發電機組投標價格開始穩定，而設備升級和農村風力發電項目等政策，應可支持今明兩年的需求增長。

個股分析 - 大和/美銀

宏橋有望受惠鋁價向上

招銀國際發表報告指，進入降息周期後，美元匯率走弱，疊加鋁供應相對有限，料鋁價短期趨升，並成為中國宏橋(1378)主要催化劑，故上調其2024年至2026年盈利預測，料增幅9%至12%。

國策有利穩定需求

報告表示，鋁價每上漲1%將推動宏橋盈利增長4%。該公司收益率達7%，具有吸引力，將其目標價由17.9元升至19.6元，應對市盈率9.8倍，維持其「買入」評

級。

該行認為，鋁需求受政策支撐，預測內地建築行業及汽車行業，分別佔全球鋁需求16%和14%。由於預期內地政策有助穩定該領域需求。從長期角度來看，繼續看好汽車輕量化趨勢，以及快速增長的太陽能裝機容量，料成為鋁需求的結構性增長動力。

報告指出，目前上海鋁價(含增值)已回升至每噸20,395元人民幣，自9月初以來累漲3%。

個股分析 - 招銀國際