

上車客零議價搶筍盤



地產透視

施政報告推出一系列利好樓市措施，進一步提振買家的入市信心。地產代理表示，近日出現上車客在各區尋找筍盤，成交大多屬零議價個案。

中原地产北角城市分行資深區域營業董事林龍南表示，中原新近促成一宗北角城市花園買賣成交，單位為14座高層E室，實用面積674平方呎，三房間隔，享單邊全海景，以780萬元放售，放盤數天，迅速獲「零議價」承接，實用呎價11,573元。新買家為新上車客，心儀單位擁全海景，遂即睇即買。原業主持貨11年，是次沽出賬面需蝕70萬元。

利嘉閣地產屯門珀御分行經理陳志偉稱，該行最新促成屯門盈豐園1座中層F室交易，單位實用面積367平方呎，兩房間隔。新買家為上車客，認為上述單位私樓叫價與同區居屋相若，加上屋苑附近有輕鐵站、巴士總站及商場等，故即睇即買，「零議價」以310萬元購入自用，折合實用呎價8,447元。

中原地产大埔中心高級分區營業經理黃達雄表示，整體市況向好，帶動二手成交，大埔居屋寶雅苑最新錄C座



■屯門私樓盈豐園兩房戶，近日以居屋價310萬售予上車客。資料圖片

中層07室，單位實用面積443平方呎，兩房間隔，開價458萬元，8月時減至388萬元，日前再降至自由市場價350萬元沽出，實用呎價7,901元。新買家為上車客，見單位少有放盤，價錢合理，即時購入單位。原業主持貨11年，現轉手賬面獲利60萬元。

利嘉閣地產粉嶺名都分行聯席董事郭敏輝表示，該行最新促成粉嶺皇府山一個D室連天台特色戶交易，單位實用面積506平方呎，天台面積323平方呎，兩房間隔。新買家為年輕上車客，鍾情單位間隔合用，遂決定即以530萬元購入單位自住，折合實用呎價10,474元。

中原地产西南區香港仔大道分行副分區營業經理郭詠媚表示，分行新近促成香港仔中心海珠閣高層6室交

易，單位實用面積432平方呎，兩房間隔，本月初放盤，不足十天即獲買家以516.5萬元承接，實用呎價11,956元。新買家為年輕上車客，心儀屋苑發展成熟，遂把握減息及樓價低位入市自用。原業主持貨8年，是次沽出賬面蝕27.3萬元。

新寶城兩房上車客即買

中原地產蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，中原最新促成一宗將軍澳坑口站新寶城1座高層C室交易，單位實用面積377平方呎，兩房間隔，最新以465萬元成交，折合實用呎價12,334元。新買家為上車客，鍾情屋苑鄰近坑口站，考慮片刻即決定入市自用。原業主持貨26年，是次轉手賬面大幅獲利269.7萬元。

賣樓才知什麼是3L



地產箴言

湯文亮博士

紀惠集團行政總裁

有老友打算賣走一個物業，並不是價錢問題，他雖然有開價，但歡迎還價，但竟然連睇都冇人睇，老友唔明白，當日在他買入的時候，有很多人爭，他要預早簽下必買必賣合約才可以買到，但點解今日連睇都冇人睇。

我問老友物業代理有何解釋，老友話代理表示物業不是坐落在最好的地區，亦不是區內比較好的大廈，甚至可以說是比較差，而且樓層太低，就算過了兩關，睇樓的人都唔會睇，他們會對代理講如果有高層就會考慮，我話代理講得全中，這就是Location Location Location(地區、屋苑、樓層)，如果三個Location(3L)都唔合格，真的是很難賣。

大家都聽過什麼是3L，但只是知其然而不知其所以然，根本唔了解，尤其是在買樓的時候，只是關心樓價升跌，不過，當他們賣樓的時候，在買家的嚴格要求下，就會了解到什麼是3L，正所謂醉過方知酒濃，以後買樓就會要求3L。

內地人將大量購入豪宅

講開又講，有朝開例會，有同事話有內地人有興趣我們的豪宅，希望直接與我見面，大家溝通一下。我話內地人將會大量購入香港貴價樓，山頂道28號以10.5億出售之外，亦有不少獨立屋或者豪宅以高價售出，點解冇香港人買。能夠買貴價豪宅的家族早已有豪宅，要再買的可能性不大，反之要賣走的有不少，而買家大多數是內地人士，一兩年之後，大家就會發覺原來有不少獨立屋或者豪宅，早已落入內地人士的手中。

平保新業務價值續增

中國平安(2318)首9個月盈利1,191.8億元(人民幣，下同)，按年增36.1%；壽險及健康險新業務價值351.6億元，增34.1%。

高盛發表報告指，平保受惠新保單銷售增長強勁及利潤率擴張，但資產管理業務上季再錄虧損，管理層對未來持謹慎樂觀態度，相信資產風險仍在可控範圍。

該行表示，平保基本營運趨勢改善，考慮到其港股及A股在過去1個月分別累升30%及29%，相信市場對公司業績反應或較平淡。如要推動進一步估值重評，明年銷售需要有所改善。

高盛將平保2024年至2026年新業務價值預測上調9%至13%，以反映成本效率改善及產品重新定價，驅動利潤率擴張高過預期；營運利潤預測亦升2%至5%，維持其目標價52元及「買入」評級。

憂慮需進一步撥備

另外，滙豐研究將平保目標價由56元微升至57元，重申「買入」評



■分析料平保處於新一輪盈利增長周期。路透社

級，由於其資產管理業務上季錄得虧損，憂慮未來或需更多撥備。

中金公司認為，平保首3季業績勝預期，業務拾級而上，基於首年保費新業務價值率按年擴闊7.3個百分點，代理人規模較上半年增逾6%，平保正處於新一輪盈利增長周期，重申其「跑贏行業」。

摩通表示，平保上季壽險新業務價值勝預期，而內地出招撐樓市，有助緩解投資風險，股份有望獲重新評級。 個股分析—高盛/滙豐/摩通

百度AI轉型或拖累變現

摩根士丹利發表報告指，預計百度(9888)第3財季核心收入及經調整營業利潤，分別同比跌0.6%及3.8%。由於宏觀環境疲弱及人工智能(AI)轉型，料集團核心廣告收入跌4%至5%，並對變現構成壓力。

料第3季核心收入跌

報告表示，由於百度扭虧為盈可見度有限，該行對其持審慎態度，維持「與大市同步」評級，美股目標價105美元。

該行預期，第3季百度核心收入按年下跌0.6%至264億元人民幣，核心經調整營業利潤同比下降3.8%至64億元人民幣，核心營業利潤率24.3%。考慮到外匯虧損，估計經調整核心淨利潤下降15%至59億元人民幣。

大摩指出，目前仍憂慮百度持續流失市場佔有率，即使AI及自動駕駛提供長遠發展前景；不過，變現時間及規模仍不明朗，而AI轉型繼續拖累集團變現能力。

個股分析—大摩

金山軟件經營利潤率改善

中金發表報告指，預測金山軟件(3888)第3季收入按年增33.6%至27.5億元(人民幣，下同)，經營利潤錄10.5億元，對應經營利潤率38%，按年及按季分別升19.8和5.9個百分點。

中金預期，金山軟件旗下遊戲業務收入達15.4億元，同比增60%，按季升20%，主要受惠旗艦IP《劍網3》和二次元遊戲《塵白禁區》的貢獻。

該行預計，辦公業務上季收入按年增11%至12.1億元，主要由於機構業務年增

速修復，國產化訂單趨勢波動與純訂閱轉型帶來短期干擾正逐步消化。

獲升目標價17%

中金上調其2024年及2025年收入預測2%，分別達102.4億元及115.8億元，純利預測升6%和3%，至14.9億元及17.8億元。

該行維持金山軟件「跑贏行業」評級，目標價升17%至35港元。

個股分析—中金