

樓市氣氛好 換樓成交增



近期利好樓市政策陸續出台，帶動整體入市氣氛向好。地產代理表示，換樓客重新入市，近期所見，各區「樓換樓」成交個案持續增加。

中原地產將軍澳新都城三期分行副區域營業經理張鎮邦表示，中原最新促成一宗調景嶺都會軒2座高層C室交易，單位實用面積629平方呎，三房套間隔，最新以840萬元易手，折合實用呎價13,355元。新買家為外區換樓客，見踏入減息周期，決定加快換樓步伐，議價後感合理即決定入市。原業主持貨14年，是次轉手賬面獲利420萬元。

張鎮邦又表示，中原最新促成一宗將軍澳南MONTEREY2B座高層B室交易，單位實用面積581平方呎，兩房間隔，最新以960萬元易手，折合實用呎價16,523元。新買家為同區換樓客，見樓價已喘定，即決定換樓作新居。原業主持貨7年，是次轉手賬面需輕微蝕39萬元。

中原地產東涌資深分區營業經



東涌海堤灣畔兩房戶獲外區換樓客垂青，斥資590萬承接。

理陳偉業表示，樓市回暖向好，該行剛促成東涌海堤灣畔2座低層H室交易，實用面積558平方呎，兩房間隔，叫價620萬元，獲外區換樓客垂青，見減息後樓市明顯轉旺，樓價已喘定，遂加快入市，議價30萬元，斥590萬元入市，實用呎價10,573元。原業主持貨16年，賬面賺340萬元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，該行日前錄得一宗屯門恒福花園5座高層C室交易，單位實用面積624平方呎，三房間隔。新買家為區內客，由於原先居於兩房單位，有感空間不足，考慮到熟悉區

內環境，有意於區內覓三房單位作換樓之用。經過議價後，新買家終以540萬元成功購入單位，實用呎價8,654元。

換樓客購南浪海灣三房

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文表示，該行最新促成屯門南浪海灣1座高層H室交易，單位實用面積840平方呎，三房套設計。單位早前以930萬元放售，獲區內換樓客洽購，議價10萬元後以920萬元承接，實用呎價10,952元。原業主持貨3年，轉手賬面蝕75萬元。

政府五大甜招救樓市

今次施政報告中有關房地產政策方面，筆者認為其中可歸納五招是可深遠有力地影響樓價健康地逐步回升的：第一招，優化「新資本投資者入境計劃」放寬了新的入境計劃可買住宅物業，而且更可以買到樓價5,000萬元或以上的單位，可將其中1,000萬元計算在有關的投資總數內，筆者相信會對樓價5,000萬元或以上物業有幫助，而此招更是五招中最出色，它有助本來樓價並沒有太大下跌的豪宅市場將高速回復，令到政府部分優質地段地皮能夠率先重新投標成功。

第二招，在樓市的低處加強上車資助，針對40歲以下的青年家庭及一人申請者，一是購買新居屋會額外增加一個抽籤籌號，令中籤機會改善；二是白居二增加1,500個配額，筆者認為以現在市場是可以承受到的。第三招，擴大「高才通」大學名單至198間；優化各種人才入境計劃，吸引工種專才和頂尖人才來港；打造「留學香港」品牌，吸引更多境外尤其東盟及其他「一帶一路」國家的學生來港升學；北都預留至少80公頃用地發展「北都大學教育城」。外來人口增加不單止保持本港人口量令房地產租金上升，亦變相鞏固了買賣市場，對市民質素和減少人口老化上貢獻良多。

方便買樓收租和炒樓

第四招，將一些商業大廈及三、四線酒店改裝為學生宿舍，以外來學生群為香港樓市補底。第五招，放寬按揭方面，所有住宅物業不論物業價值、是否自用或公司持有以及買家是否「首置」，按揭成數上限統一調整至七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成。也取消按揭申請人在申請按揭時如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求。這無疑是對買樓收租和炒樓打開了方便之門。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

中興網絡銷售放緩

中銀國際發表報告指，中興通訊(0763)第3季度營收按年下降3.9%，淨利潤跌8.2%，遜該行預期，由於利潤率較高的營運商網絡銷售放緩。

報告表示，由於內地電訊商繼續削減資本支出，故將中興2024年至2026年盈利預測下調3.6%至4.4%。

中銀國際重申予其「買入」評級，並上調目標估值倍數，目標價由20.08元升至22.22元。

被摩通降盈測

另外，摩根大通指，中興上季收入及盈利分別低於市場預期，主要受內地電訊商持續收縮網絡業務影響；此外，低毛利收入貢獻增加亦拖累集團整體毛利率表現。

該行表示，市場對中興全年收入及淨利潤平均預測分別為1,294億元及98億元人民幣，意味第4季收入及淨利潤需按年增長13%及26%。

報告指出，中興股價表現將視乎宏觀復甦速度，以及電訊商在第4季



中興獲升價至22.22元。

及明年的資本開支。

大摩予其「中性」評級，目標價18.5元。

花旗報告指，中興第3季毛利率按年收窄4.3個百分點至40.4%，主要受去年高基數影響。至於上季收入雖受內地電訊商資本開支削減拖累，但政企及消費者業務應維持較高收入增長，並惠及伺服器及手機收入。

該行認為，即使毛利率趨向下行，仍維持對中興長遠正面看法，主要基於本土人工智能伺服器機遇及海外電訊商業務，予其「買入」評級，目標價19.8元。

個股分析—中銀國際/大摩/花旗

滙控重組令市場驚訝

滙豐控股(0005)簡化組織架構為4大業務，目標減少現行架構下程序及決策重疊。市場正待集團披露更多財務細節。

摩根大通表示，滙控重組規模令該行感到驚訝，尤其是將地域設置為東部市場及西部市場，令集團財務報表結構在國際銀行及其他亞太區、歐洲地區銀行中別樹一幟。至於合併商業銀行及投資銀行亦是合理的安排。

該行認為，滙控將香港獨立做財報未必有好處，因香港是國際金融中心，與其他地區業務有龐大關連性，故難以確定地理劃分

業務。摩通指，滙控未有披露新架構如何改善效率，以及為銀行全球業務增值等，財務方面期待有更多重組細節公布，為市場帶來啟示。

高盛維持目標價82元

高盛則認為，滙控今次改革可改善資產負債表，期待一個真正削減成本的計劃，令成本增長低於3%，維持滙控「買入」評級，目標價82元。 個股分析—摩通/高盛

聯通數據中心業務復甦

瑞銀發表報告指，中國聯通(0762)第3季服務收入按年升2%，符合預期。上季數據中心收入同比增11.1%，反映有關業務持續復甦，惟聯通雲收入升幅按年升8.6%，較上半年增長24.3%有所放緩，反映公司面臨宏觀經濟挑戰。

瑞銀維持予聯通2024年及2025年每股盈利預測，分別為0.67元及0.73元人民幣，微降2026年每股盈測0.02元至0.79元人民幣。維持其目標價8元，評級「買入」。

另外，花旗表示，聯通第3季業績大致符合市場預期。期內流動合約用戶按季增500萬至3.45億戶；5G滲透率按季提升3個百分點至83%。

料盈利錄雙位數增幅

花旗指出，考慮到聯通改變折舊政策，可能為集團盈利表現帶來正面影響，料今年盈利維持雙位數增長，予其目標價6.9元，評級「買入」。 個股分析—瑞銀/花旗