

買家恐樓價反彈急撈底



地產透視

市場充斥利好因素，買家惟恐二手樓價反彈，加快入市步伐。地產代理表示，不少觀望多時的上車客覺得樓市已見底，遂把握入市良機，急忙撈底吸納筍盤。

中原地產元朗區域營業董事蕭頌歲表示，該行最新促成屋苑2座中層E室交易，單位實用面積552平方呎，兩房間隔，開價530萬元，議價後以498萬元易手，實用呎價9,022元。買家為同區上車客，因擔心樓市會繼續下跌，一直心態觀望，直至近月見減息及利好政策相繼出現，大市氣氛重拾暢旺，樓市成交明顯增加，認為樓市已見底，遂把握目前樓價尚未反彈的時機入市。而原業主持貨25年，賬面賺305.7萬元。

中原地產元朗教育路分行副區域營業經理溫旭銘表示，分行新近促成元朗翹翠峰5座高層F室交易，單位實用面積667平方呎，三房間隔，開價700萬元，議價後以663萬元成交，實用呎價9,940元。買家為區內家庭，一直租樓，因為想小朋友於固定居所健康快樂地成長，決定上車自置



■元朗 GRAND YOHO 兩房戶獲新婚夫婦即睇即買。
資料圖片

物業，由於樓市回暖，遂加快入市步伐，即睇即買。原業主持貨12年，賬面賺218萬元。

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，新近促成馬鞍山銀湖·天峰7座中層F室交易，單位實用面積564平方呎，兩房間隔，議價後以720萬元易手，實用呎價12,766元。新買家為上車客，見單位價錢合理，即入市自用。原業主持貨12年，現轉手賬面獲利250萬元。

匯豐業主賬蝕逾百萬離場

香港置業西九龍匯豐分行高級聯席董事邵偉信表示，該行剛促成匯豐5B座底層G室交易，單位實用面積約350平方呎，一房間隔。原業主以695

萬元放盤，近日雙方經議價後以648.8萬元成交，實用呎價18,537元。新買家為上車客，心儀單位價錢相宜，故睇樓1次後決定拍板入市。原業主是次易手賬面虧損132.7萬元。

中原地產元朗站分行經理林頌宜表示，分行新近促成元朗 GRAND YOHO 10座中層E室交易，單位實用面積519平方呎，兩房間隔，叫價760萬元，減價32萬元，以728萬元成交，實用呎價14,027元。買家為新婚上車客，睇樓5個月，見近期利好因素增加，樓市迅速回暖，部分業主開始收窄議價空間，為免遲買會貴，故加快決定買入上址。原業主則於2020年9月以865萬元買入單位，單位4年跌價137萬元，貶值16%。

銀行大班買樓有啟示



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有日與一班投資者午飯，知道有兩個銀行大班買樓，投資者對銀行大班買樓有不同意見，有人話，銀行應該暫時仍未願意借錢畀人買樓，唯有自己借畀自己，除了兩位銀行大班之外，亦有不少銀行職員買了樓，銀行自己做番自己生意，市民怕且要等多一會才有銀行借錢畀他們買樓。

有樂觀的投資者則話，銀行大班應該知道銀行很快放水，樓價必升，所以現在趁最後的機會買樓，否則蘇州過後冇艇搭，老實說，如果銀行唔打算放水，我相信銀行家唔敢買樓，否則在買樓之後銀行唔放水，樓價必跌，買了樓的銀行家顏面何存，如果要我押銀行家買樓對樓市影響是正面還是負面，我認為是正面，因為銀行家唔輸得，冇理由買了樓之後要打殘個樓市，令到自己變成輸家。

買樓和食大閘蟹一樣

講開又講，近日有朝早去茶餐廳，有客人話昨晚食大閘蟹公蟹，啲膏仍未凝結，蟹螯的膏又好似食鹹蛋黃，太實，冇乜意思。茶餐廳老闆於是話，有所謂九圓十尖，蝸圓公尖，現在仍然是農曆9月，未適合食大閘蟹公，等多兩三個禮拜，就絕對唔同。

其實買樓同食大閘蟹都是一樣，最好等大造才買，現在樓市大造，尤其是細價樓，地產商減價蝕讓，小業主任勤，銀主盤多到不得了，正式是當造，如果唔下定決心，隨時又買唔成，他日樓價回升，就只得一個恨字，雖然樓市可能會繼續下跌，但投資始終是要博，永遠唔博反而是輸家。

中海油績後遭降價

中海油(0883)第3季淨利潤369.28億元(人民幣，下同)，按年升9%，每股盈利0.78元，營業收入992.54億元，跌13.5%。期內，油氣銷售收入863.2億元，跌0.4%。平均實現油價每桶76.41美元，跌8.2%。

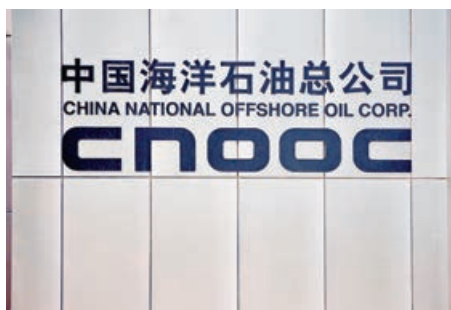
滙豐環球發表報告指，中海油上季淨利潤符預期。雖然實現油價下跌，惟隨着渤海灣及南美洲產量增加，期內油氣產量升7%。

產量料略高於預期

該行表示，維持中海油2024全年產量指引於7億至7.2億桶油當量不變，但鑑於年初至今發展勢頭良好，料產量指引將略高於預期。

滙豐將其2024財年盈利預測上調2%；2025財年下調5%；2026財年下調6%。目標價由23.4元(港元，下同)，降至21.5元，維持「買入」評級。

另外，摩根大通指，中海油首9個月盈利已達該行全年預測的80%。



■中海油料產量續增加。路透社

不過，該行將公司2024年及2025年每股盈利預測，分別下調7%及25%，以反映預期明年油價回落至每桶70美元，目標價亦由23.5元降至22元，評級「增持」。

花旗表示，中海油今年取得9項新發現及23項成功的油氣評估。由於快速增產速度，相信產量增長可部分緩衝油價波動對第4季及2025財年的影響。

該行指，中海油在國際油價波動情況下，持續增加產量，予其評級「買入」，目標價23元。

個股分析—滙豐/摩通/花旗

特步末季銷售快速增長

里昂發表報告指，特步國際(1368)第3季庫存及折扣處於健康水平。第4季至今銷售表現強勁，網上及實體零售銷售均錄得按年雙位數增長。如撇除出售KP Global影響，料特步今年銷售及純利按年增長7%，該行引述管理層稱，料在11月底派發特別息每股44.7仙。

獲升目標價

特步致力業務質量、控制庫存及嚴謹門店擴張步伐，該行維持對其今年增長預

測。至於戶外品牌大幅增長，料索康尼及邁樂零售銷售按年增逾五成。

里昂微升對其2025年純利預測1%，目標價由5.5元升至5.7元，維持評級「跑贏大市」。

另外，中銀國際發表報告指，10月份銷售好轉，特步管理層重申目標今年盈利按年增長逾20%，以及收入錄得按年增長。該行維持對其審慎樂觀看法。維持其「買入」評級，目標價由6.2元升至7.1元。

個股分析—里昂/中銀國際

協鑫科技明年盈利料反彈

協鑫科技(3800)發盈警，料首9個月虧損29.71億元(人民幣，下同)，主要因多晶硅與矽片產品平均市場售價大幅下降。按季度計，第2季及第3季分別蝕15.12億元及14.92億元。

料行業整合加快

建銀國際發表報告指，協鑫科技第3季錄得虧損屬預期之內，由於次季多晶硅價格跌至行業現金成本以下，而上季平均價格按季進一步跌14%。

報告稱，超低價環境持續利好一線低成本生產商，料協鑫科技明年迎來盈利反彈。由於供應鏈價格緊張，估計將加快行業整合，為明後兩年價格復甦奠定基礎。

該行將調低其2024至2026年盈測，以反映太陽能材料銷售毛利率下滑、經營開支及財務成本上升。

建銀國際稱，協鑫科技目標市賬率1.1倍，高於原先的0.7倍，目標價由1.3港元升至1.9港元，評級「跑贏大市」。

個股分析—建銀國際