

# 後市明朗化 購買力釋放



**地產透視**  
聯儲局  
上周再度減  
息0.25厘，  
樓市後市明  
朗化。地產  
代理表示，不少已經睇樓一段  
時間的買家認為買樓時機到，  
購買力開始釋放，爭相入市。

**中** 原地產元朗區域營業經理王勤學表示，元朗區於過去周末錄得9宗二手買賣成交，按周增2宗或29%，交投保持穩中向好趨勢。當中包括尚悅·嶺2座中層E室交易，單位實用面積267平方呎，一房間隔，叫價334萬元，減價25萬元，以309萬元沽出，實用呎價11,573元。原業主轉手賬面蝕102.2萬元。另PARK YOHO MILANO 32A座低層E室，單位實用面積254平方呎，屬開放式間隔，叫價280萬元，減至268萬元沽出，實用呎價10,551元。原業主轉手賬面蝕195.2萬元。

王勤學續稱，買家認定現時乃入市良機，該行剛另促成元朗朗城匯3座高層E室交易，單位實用面積322平方呎，一房間隔，叫價512萬元，減價34萬元，以478萬元沽出，實用呎價14,845元。原業主持貨6年，賬面蝕83.34萬元。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔二行B組高級經理鄭啟聰表示，該行近期



■ 銀行又再減息，買家即以268萬入市購元朗 PARK YOHO MILANO 開放戶。  
資料圖片

促成將軍澳居屋頌明苑C座低層7室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔。新買家為區內用家，已經睇樓一段時間，心儀屋苑鄰近港鐵坑口站，交通方便，附近綠化空間充足，加上單位間隔實用，即時議價。業主叫價498萬元(未補地價)，最後以470萬元(未補地價)易手，折合實用呎價7,287元。原業主持貨至今轉售，賬面仍大幅獲利381.5萬元。

美聯物業粉嶺 ONE INNOVALE 逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，準買家見機不可失，於是加快入市步伐。該行最新促成粉嶺帝庭軒1座低層C室交易，單位實用面積607平方呎，三房設計。單位早前以600萬元

放售，獲區內客洽購，鍾情屋苑周邊配套，議價20萬元後以580萬元承接，實用呎價9,555元。原業主持貨14年，轉手賬面賺335萬元。

## 父母資助 恒豐園減65萬沽

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，日前錄得屯門恒豐園3座低層D室交易，單位實用面積436呎，兩房間隔，獲區內首置客垂青。買家鍾情單位附設雅裝，收樓後即時可以入住，加上原業主已經移民，為加快售出，因此累積減價達65萬，而且新買家獲父母資助首期置業，遂決定以335萬購入上址作自住之用，實用呎價為7,683元。

## 樓按全放寬人人受惠

今年10月中政府全面放寬按揭監管措施，在按揭成數方面，現時任何樓價按揭成數可高達七成，放寬後高價物業的首期門檻即時降低。而是次放寬還包含非自用物業例如是出租物業、投資物業的按揭成數上限由六成上調至七成、以公司名義形式持有物業、以資產水平方式申請貸款的按揭成數亦由六成上調至高達七成；而原本對於二套房按揭的規限亦放寬了，現時若按揭申請人本身已有按揭在身，又或本身已成為按揭擔保人，已不再受限於下調按揭成數至少一成的準則，按揭成數同樣可高達七成。

除了按揭成數，有關借款人的供款佔入息比率上限亦全面調整至一律50%。放寬前非自用物業(出租/投資物業)及二套房按揭的供款佔入息比率僅達40%。供款佔入息比率之「供款」包括借款人每月之總債務供款金額，而並非只以新購物業供款計算。

## 增加投資高價物業意慾

以上幾項樓按同步放寬帶來協同作用，買樓投資、買樓收租人士很多時已有按揭在身，放寬前可申請之按揭成數往往不足六成，放寬後可申請按揭成數跳至七成。而放寬前如買樓投資，兩個或多個按揭供款加在一起佔入息不可多於40%，入息要求相當高，現時則以全部供款金額不多於入息一半計。入市3,000萬以上高價物業的買家多屬於持有較充裕資金的人士，當中投資物業比例亦相對高些，是次放寬讓這些潛在買家的首期及入息要求均有所降低，增加入市投資物業的意慾。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 中芯面對產能過剩風險

中芯國際(0981)第3季盈利1.5億美元，按年升58.3%，收入升34%至21.7億美元，創歷史新高。集團第4季指引料期內收入按季持平至增長2%；毛利率18%至20%。

高盛發表報告指，考慮到中芯上季業績及第4季指引，將其2024年盈利預測下調18%，另上調2025年至2029年盈測，分別升3%、1%、1%、1%及0%。收入預測亦升1%至2%，予其目標價29.2元，評級「中性」。

### 獲中銀升價至31.5元

另外，中銀國際指，中芯對2025年前景不表樂觀，即使受惠主流半導體銷售回暖和內地替代需求積極，但仍面對產能過剩風險。

該行上調對中芯2024年至2026年每股盈測，分別升3%、2%及6%，以反映產能過剩所致的價格壓力。

中銀國際維持其「買入」評



■ 分析料中芯銷量穩增可抵消競爭激烈的定價。

級，目標價由23元升至31.5元。

星展預期，中芯2024財年盈利下跌39.8%，惟2025財年盈利回升74%至9.45億美元。雖然晶圓產品均價疲弱，但消費電子產品復甦浪潮及智能手機終端市場需求改善，以及內地推出更多新產品，如人工智能、SoC及汽車芯片，預期產能利用率及毛利率將會回升。

星展指出，考慮到晶圓均價較低，將其2025年及2026年盈測分別下調2%及1%。維持其「買入」評級，目標價由24元升至37元。

個股分析—高盛/中銀國際/星展

## 華虹面臨市場挑戰

華虹半導體(1347)第3季銷售收入5.26億元(美元，下同)，按年跌7.4%；純利4,481.6萬元，升222.6%。預期第4季銷售收入介乎5.3億元至5.4億元，毛利率11%至13%。

### 憂需求復甦持續性

中銀國際發表報告指，華虹上季收入和淨利潤均勝指引，主要得益於消費電子需求復甦、匯兌收益和政府補貼。不過，集團末季毛利率指引較保守，引發投資者憂慮需求

復甦持續性，及行業價格受壓。該行亦料集團無錫九廠新產能或需較長時間才能帶來實際盈利貢獻。

中銀國際維持予華虹「買入」評級，目標價則升至26.8元(港元，下同)。

另外，里昂上調華虹2024年全年盈利預測25%，但將2025年及2026年盈測分別下調16%及11%，目標價由19.3元升至24.5元，維持「持有」評級。

個股分析—中銀國際/里昂

## 小鵬超級電動規劃逐步落地

中金發表報告指，小鵬汽車(9868)旗下「小鵬P7+」定價再度超出市場預期，意味公司在設計及供應鏈降本能力持續提升，帶動定價能力和產品競爭力行業領先。

報告表示，比對市場其他汽車，定價在20萬元人民幣價格段以內的大空間、家庭出行和智能駕駛為特色的純電產品供應較少，而小鵬P7+車型在產品打造，在市場具備優勢和上升潛力。

報告指，小鵬超級電動規劃逐步落地，維持其「跑贏行業」評級，維持2024年

2025年盈利預測。

### 獲大行升目標價

中金表示，考慮到近期新能源汽車板塊估值向好，加上小鵬迎來產品周期兌現，將其目標價上調27%至70元。

另外，摩根士丹利將小鵬2024年至2026年交付預測上調13%至29%，高於市場預期。重申其「增持」評級，目標價由45.6元升至66.4元。

個股分析—中金/大摩