

筍盤多消化 買家趕入市



地產透視

二手樓市近日顯著活躍，青衣瀨景灣一個兩房單位在短短兩小時內吸引了10拾客戶爭相睇樓，最終以710萬元成交。地產代理表示，市場上平價屋苑買少見少，在銀行再度減息刺激下，買家唯恐遲買會貴，爭相趕快入市。



■ 青衣瀨景灣兩房戶最終以710萬售出。

資料圖片

入，折合實用呎價10,966元。原業主持貨12年，是次轉手賬面賺135.5萬元。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前分行錄得一宗屯門居屋兆康苑I座高層8室交易，單位實用面積429平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，考慮到現時樓價具吸引力，認為是入市的好時機，遂決定由租轉買，以345萬元一次過付款，自由市場價購入單位，實用呎價8,042元，屬市價成交。

美聯物業粉嶺ONE INNOVALE花都廣場分行區域經理吳偉文表示，息口再度回落，二手交投加快，該行最新促成粉嶺維也納花園1座鳳凰樓層戶交易，單位實用面積677平方呎，三房套設計。單位早前以500萬元放售，買家為區內家庭客，認為屋

苑周邊環境舒適，故「零議價」以500萬元承接單位，實用呎價7,386元。原業主持貨27年，賬面升值143萬元。

買家追價買維景灣畔兩房

美聯物業將軍澳維景灣畔分行(2)高級分區營業經理陳國浩表示，該行剛促成將軍澳維景灣畔1期3座中層H室交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔。單位於今年2月以710萬元放盤，其後減價至650萬元，近日獲買家洽詢。原業主見本地銀行跟隨美國減息，看好後市，於是即刻反價至665萬元，升幅2.3%。買家認為價錢符合預算，故追價入市，以665萬元承接單位，實用呎價12,888元。原業主持貨24年，是次轉手賬面賺422.6萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

強積金應可投資房產

筆者從事地產及股票投資已數十年！最近，筆者有份提議獲得廣泛討論，即「將強積金的供款當作買樓首期」，我覺得應該以投資角度去評論這一提案。

什麼是強積金？筆者的理解是一個強制性的儲蓄和投資計劃！大家要清楚這不是一個「贏硬」的方案，因為沒有人會為蝕本做擔保和包底的，但很多人拒絕「用強積金做首期」的建議，往往都說這樣做是增加了有關養老的風險。這種看法是絕對錯誤的，筆者再次強調，強積金絕對是一個有贏有輸的強制性儲蓄及投資計劃！

房地產和股票都是投資，同樣有風險！也同樣有機會！增加強積金的配套，是增加了機會和保障，同時持有地產與股票更是較理想的投資組合！筆者認為，政府推出一個強制性儲蓄計劃之餘，不應只讓保險「壟斷」市場！何況沒有迹象顯示股票比房地產一定安全！根據歷史紀錄，房地產相對股票較戰績彪炳一點！更加重要是，很多買家想用強積金支付買樓首期，而不少地方(包括內地和澳門)已經容許提取有關資金去做首期。

最適合長期租客

如果買房地產的缺點就是下跌的時間周期較長，但股票同樣有相似的情況。如果有足夠時間去投資房地產，例如10年，其實就足以確保其退休時候價格的升值。有一批人是特別適合用強積金去買房地產的，例如是要交租給業主的長期租客，如果買了樓就可以自己供樓，在這十幾年裏面亦不需要擔心租金升值，到了退休時已供滿樓更加不需要再負擔租金。

裕元升銷售增長預測

裕元集團(0551)首3季營業額60.75億美元，按年升1.5%。股東應佔純利3.32億美元，升140.9%。期內，毛利增4.5%至14.7億美元，整體毛利率提升0.7個百分點至24.2%。

麥格理發表報告指，裕元管理層將2024財年銷售預測，由按年錄低雙位數增長，上調至增長16%，預計將由高於90%的產能利用率推動；料平均售價則按年錄中單位數下跌。

報告表示，裕元對明年首季前景維持樂觀，主要是大部分品牌訂單均錄增長，並料其主要客戶訂單在2025財年大致穩定。

獲大行升價

該行預計，公司明年第2季度增長將由印尼產能擴張所推動，估計2025財年製造業經營利潤率為7%，顯示持續控制成本，可以部分緩解新產能出現負面影響。

麥格理將裕元2024年及2025財年每股盈利預測，分別上調18%及17%，目標價由17.2元升至20.9



■ 裕元主要客戶明年訂單大致穩定。資料圖片

元，維持「跑贏大市」評級。

另外，花旗指，裕元首9個月業績顯示，集團鞋履製造業務(MFG)毛利率擴展趨勢優於預期。而集團10月製造業營業額按年增21.3%，惟按月有所放緩，但增長率仍高於首10個月平均水平。

花旗上調其2024年至2026年盈利預測15%至17%，目標價由17.5元升至20.3元，並重申「買入」評級，料今年股息率約8%。

高盛表示，上調裕元2024年至2026年盈測13%至18%，目標價由17.2元升至21元，維持「買入」評級。 個股分析—麥格理/花旗/高盛

港交所受惠股市成交增

瑞銀發表報告指，考慮到近期市場活動及全球主要央行趨向減息，即使特朗普重返白宮或導致美聯儲未來減息路徑趨於溫和，但料港交所(0388)仍受惠近期股市日均成交保持強勁。

報告表示，內地進一步出台刺激政策可促進港股交投、大市近期調整或提供更具吸引力的入市時機，以及外國機構資金顯著低配。

該行指出，第4季開局至今，港股日均成交額2,380億元，同比升1倍；單計10月

份則達2,550億元，升1.2倍。料港交所今年收入、南向日均成交及北向日均成交，分別達1,310億元、46億元，以及1,390億元人民幣。

上調每股盈測

瑞銀上調對港交所2024年至2026年每股盈利預測分別1%、3%及3%，至分別10.36元、9.83元及10.12元，目標價由344元微升至346元，評級「中性」。

個股分析—瑞銀

快手末季GMV增速或加快

瑞銀發表研究報告指，快手(1024)公布今年「雙11」電商購物節表現。雖然未有具體披露整體商品成交金額(GMV)，然而，公司將雙11整體GMV同比增長形容為「強勁」。

內容電商表現良好

該行預期，快手第4季GMV或繼續加速增長，對市場預期來說是一個驚喜。除了泛貨架電商繼續保持強勁勢頭外，亦注意到公司在通告指「內容電商」表現良

好，一改「618」公告僅關注泛貨架的情況。相信直播電商在雙11期間重新獲得動力。

報告指出，快手目前股價交易區間反映2024年市盈率11倍，2024年至2026年每股盈利複合年增長率為25%。該行認為，快手以合理估值正實現穩健增長。

瑞銀表示，根據現金流量折現法(DCF)計算，得出快手目標價76.7元，對應2024年市盈率17倍，評級為「買入」。

個股分析—瑞銀