

居二成交飆 業主獲利豐



二手樓
市成交近日
穩步上揚，
當中居二市
場買家四出

睇樓入市，成交亦見飆升。地
產代理表示，不少居二單位減
價後成功沽售，並且大多獲利
可觀。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區
域營業董事黎健峯表示，該行新
近錄得馬鞍山錦暉苑中層20室交易，
單位實用面積381平方呎，一房間隔，
單位原叫價400萬元，放盤2個月，減幅1.2%，以395萬元(居二市
場價)沽出，實用呎價10,367元。原
業主持貨4年，賬面獲利125萬元。

中原地產粉嶺帝庭軒分行經理蔡
天賜表示，近期整體交投氣氛向好，
粉嶺居屋雍盛苑最新錄得一宗成交，
單位實用面積636平方呎，三房間隔，
叫價420萬元，議價後以居二市
場價403.8萬元易手，實用呎價6,349
元。新買家為上車客，見業主提供合
理議價空間，即決定入市。原業主持
貨12年，是次轉手賬面獲利173.8萬
元。

中原地產康怡康安街分行首席分
區營業經理楊文傑表示，分行新近促
成康山花園9座低層H室交易，單位



■天水圍天盛苑三房戶沽出，業主持貨24年，賬面大賺近400萬元。 資料圖片

實用面積484平方呎，兩房間隔，望
康怡花園景，最新以自由市場價550
萬元沽出，實用呎價11,364元。新買
家為用家。原業主持貨12年，是次沽
出賬面獲利90萬元。

美聯物業西九龍分行高級客戶經
理吳冠衛表示，受減息等利好樓市消
息帶動，綠表客加快入市。該行新近
促成一宗長沙灣麗翠苑1座中高層8室
交易，單位實用面積287平方呎，一
房間隔。原業主於9月以300萬元放
盤，近期獲綠表客洽詢。買家為年輕
女士，心儀單位外望球場景，內櫈企
理，故議價21萬元後，以綠表價279
萬元承接單位，折合實用呎價9,721
元。原業主持貨5年，是次轉手賬面
獲利91萬元，或48.4%。

中原地產天水圍副區域營業董事

伍耀祖表示，置業人士加快入市步伐。
天水圍居屋天盛苑新近錄得R座
高層5室交易，單位實用面積650平
方呎，三房間隔，居二市場未補價叫
價520萬元，累減24萬元，以496萬
元沽出，折合實用呎價7,631元。原
業主自用24年沽貨，賬面獲利395.16
萬元，升值3.9倍。

屏欣苑兩房戶賬賺68%

中原地產天水圍副區域營業董事
伍耀祖表示，一眾利好因素推動下，
近期二手成交陸續加快。天水圍居屋
屏欣苑新近錄得C座中層13室交易，
單位實用面積380平方呎，兩房間隔，
居二市場未補地價310萬元沽出，實用
呎價8,158元。原業主持貨6年，賬面
獲利125.37萬元。

小米獲調高盈利預測

美銀證券發表報告指，小米(1810)
第3季經調整盈利勝該行預期，故將其
2024年至2026年調整後盈利預測分別
上調4%至17%，以反映業績及核心業務
與電動車的積極前景。

該行預計，小米第4季毛利率得
益於規模效應及產品結構改善而
擴大，料未來兩年電動車出貨量分
別達30萬輛及40萬輛，受惠於
Xiaomi SU7強勁需求、明年推出新
SUV型號，以及明年下半年第2階
段擴建廠房。

美銀重申其「買入」評級，目
標價由32元升至35元。

業務前景清晰

另外，高盛認為，小米上季業
績帶來驚喜，反映其「人家車全生
態」及品牌吸引力提升，有利生態
系統的用戶基數增長，而未來收入
與盈利增長前景更為清晰。

該行將其2024年至2026年收
入預測上調2%至3%，經調整淨利



■小米毛利率得益於產品結構改善。

潤預測上調9%至13%，估計來自電
動車及其他經調整虧損分別為68億
元、51億元及12億元人民幣。

高盛預期，小米第4季收入按
年增長36%至1,000億元人民幣，
經調整淨利潤預測料穩定於49億
元人民幣。將其目標價由30.7元升至
33.3元，維持「買入」評級。

大和預計，小米智能手機毛利
率於第4季升至12%，明年進一步
提高。將其2024年至2026年每股
盈利預測上調3%至5%，目標價由
30.5元升至31.5元，重申「跑贏大
市」評級。

個股分析 - 美銀/高盛/大和

滙控股東回報穩定

滙控(0005)公布，發行2035年到期共
17.5億美元的5.874厘固定利率/浮動利率次級
無擔保票據，並將申請於紐約證交所上市。此外，滙控周一(18日)分別於英國及香港市場合
共回購389.86萬股，共涉資2.78億港元。

摩根大通發表報告指，滙控是該行首選
股份之一，料未來12個月股息及股票回購收
益率達12%，有關水平是該行所涵蓋的銀行
中最高，提供穩定的股東回報。

據該行分析，香港本地商業房地產資產

質量風險和稅率上升仍處可控水平。

獲升價至90元

摩通上調滙控2025年及2026年經調整
每股盈測5%及6%，並將目標價上調5%至
90元，維持「增持」評級。

此外，摩通認為，滙控上季銀行淨利息
收入大致穩定，主要受惠財富管理業務表現
強勁，非利息收益勝預期，料全年預測將獲
市場向上重估。

個股分析 - 摩通

潤電減費憂慮或被市場放大

摩根大通發表報告指，華潤電力(0836)
自7月初以來跑輸指數超過35%，可能是由於
市場擔憂其2025年電費下調及資本開支，
以及同行業績遜預期所致。

目前是買入時機

摩通認為，市場對減電費憂慮可能被放
大，即使未來兩年電費大幅下調，潤電現時
收益率約7%，目前是買入時機。

該行相信，內地用電量增長仍然強勁，
料電費以溫和步伐下降。由於明年上半年宏

觀不確定因素及收益率下降，相信潤電具有
良好價值，並將其升至「增持」評級。

對於潤電早前配合淨集資約38.87億元。
花旗預期，集團在2024年至2025年的資本
開支，預計高達每年600億元人民幣，故對
其配股不感意外。

花旗表示，配股後，潤電今年底淨負債
權益比率下降2個百分點至166%。由於集團
股估值不高，予其「買入」評級，目標價27
元。

個股分析 - 花旗

投資物業年代已過去

很多人唔明白物業炒家與
投資者有什麼分別，是心態與實
力問題，因為有實力的炒家會考慮
成交，短炒變長揸，身份亦由炒家變
成投資者，在政府推出辣招之後，已經沒有
炒家，買賣都要畀咁多稅，點會有人炒
樓。

有心水清老友話，政府已經撤銷全部
辣招，不但沒有太多炒家重出江湖，連買
樓收租的投資者亦少了很多，是否樓價太
貴，炒家以及投資者都認為唔值得買，但事
實市場上有不少優質筍盤，如果在疫情
前，那些筍盤基本上不會出現，就算偶然
出現，很快就會被投資者吸納，但現在很少
見到炒家或者投資者出擊，是否物業已經唔
值得投資。

無造按揭較難蝕讓

老實說，在香港投資物業，仍然是一個
好選擇，不過，投資物業的年代已經過去，
炒家被淘汰是必然的，物業投資者亦面
對相當大困難，但並不是說那些物業投
資者在財政上出現困難，而是他們很難問
銀行借錢買樓。而當投資者完成重組而又合
乎銀行要求之後，相信會有一段長時間
唔會買樓收租，但亦唔會賣樓，到那時候
樓價不但相當穩定，投資者亦不用擔心銀
行壓力，無須降價求租，租金亦會節節上
升，當租金上升，樓價亦會上升，到時候
很多人會不明白，已經冇人炒樓，甚至連
買樓收租的人都不多，點解租金樓價仍然
上升，我講大家都唔會相信，這是一個沒有
物業投資者年代必然會發生的事，物業投
資者是穩定樓價的犧牲者，無造按揭買
樓的人唔係咁輕易蝕讓。



地產箴言

湯文亮博士

紀惠集團行政總裁