

# 居二成交飆 業主獲利豐



**地產透視**

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，內櫥企理，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。

## 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，已經有人炒樓，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

## 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年經調整每股盈利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—摩通/花旗