

# 居二兩房價買到三房戶



地產透視

居二屋苑不乏地處市區，加上現時買家隨時可以兩房價錢買到三房單位，因此有相當二手回流的捧場客。地產代理表示，近期不少買家專吼居二屋苑，尤其是位置理想的三房戶。

近月居屋第二市場交投持續暢旺。世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣居屋東盛苑高層09室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔，享海景。單位以525萬元放盤，近日獲白居二買家洽購，終以518萬元(未補地價)成交，實用呎價8,031元，呎價屬該屋苑近年新低，對上一宗成交為2021年6月高層戶以715萬元沽，現跌至兩房價錢。新買家是白居二買家，心儀三房大單位為主，覓盤多時，遇心儀單位即時還價並購入單位。原業主持貨24年至今易手，賬面勁賺348萬元。

市區居屋富榮花園繼續成為搶手貨。世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富



旺角居屋富榮花園三房以兩房價626萬沽出。資料圖片

榮花園9座低層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，成功以626萬元(居二市場價)區內兩房市價易手，實用呎價10,574元。原業主於1998年2月以216萬元(未補地價)購入上址，持貨26年至今轉售，賬面獲利410萬元，單位期內大幅升值1.9倍。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔二行B組高級經理鄭啟聰稱，該行近期促成將軍澳居屋富康花園5座低層C室交易，單位實用面積592平方呎，三房套間隔。新買家為外區用家，心儀單位間隔實用，加上屋苑旺中帶靜，即時議價洽購。業主原叫價460萬元(未補地價)，最後以440萬元(未補地價)成交，折合實用呎價7,432元。原業主持貨至今轉售，賬面大賺逾283萬元。

中原地產東涌映灣園分行經理張

奇璋表示，分行新近促成東涌藍天海岸6座高層B室交易，單位實用面積874平方呎，三房間隔，望機場海景。舊租約今年7月下旬完結後，業主隨即以1,000萬元放售，現以950萬元沽出，實用呎價10,870元。買家為外區上車客，心儀單位企理新淨，加上飽覽機場海景，迅速拍板買入自用。原業主持貨15年，賬面勁賺415萬元。

## 天祐苑三房升值6.6倍

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍天祐苑新錄B座高層2室交易，實用面積598平方呎，屬和諧式三房單位，居二市場叫價438萬元，減價18.2萬元，以419.8萬元沽出，折合實用呎價7,020元。原業主持貨32年轉手，賬面大賺364.61萬元，升值6.6倍。

## 政府要表達救市決心



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

對於本屆政府，筆者個人滿意的是人口政策，地皮供應及收地政策。在金融方面，聯繫匯率制度之下港人可以享受到低通脹、高定期息口。而「小成績的政策」也數之不盡，當然有不足之處，其中筆者聽到不少人埋怨，認為既然中央救內地樓市是以「止跌回升」為主題，因為中央表示了信心，當然也配合不斷出招才令市場激活了不少，但特區政府一直不肯用堅定的立場去挽救樓市，個別人士認為這是沒有信心或留有餘地的表現。

筆者覺得特區政府在樓市方面不夠主動，在樓市辣招執行的十多年間我一直沒有反對有關措施，只是不斷建議優化樓市辣招及提供優化的方案，當時的確是需要逆周期措施，但不單止樓市暢旺時需要，樓市淡靜時同樣需要，我認為特區政府撤招是遲了半年左右。

## 建議繼續出招

新一份施政報告有很多好的方案，如豪宅即時收復失地，樓花銷售亦暢旺不少，就算最遲轉旺的上車區板塊，以屯門為例，最平的「一浸筍盤」已被消耗了，但亦見到近日有不少新低價的成交出現，無疑這些新低價是因為「又平又靚」的單位已成交，所以購買力轉投一些質素較遜一籌的單位，自然用更平價去成交，但問題是筆者雖然覺得市場如常發展，但我們其實面對險峻及虛弱不堪的人心，在市場略靜的時候，很多人會趁機踐踏樓市，如政府救市後力不繼往往市場是會被氣氛所壓倒，因此筆者建議政府繼續出招，尤其是改以更加肯定的姿態去處理樓市。

## 旺旺估值反映前景

摩根士丹利發表報告指，中國旺旺(0151)零食部門受雪條銷售疲弱影響，乳製品部門亦因需求下跌而承壓。該行對其下半財年展望維持審慎，主要受農曆新年銷售或受送禮需求復甦緩慢拖累。

不過，大摩認為，旺旺海外業務仍是集團長期增長動力，基於廣泛的產品組合能滿足市場需求，其品牌對海外華人具吸引力。但海外業務收入貢獻較小，僅為中至高單位數，短期未能對整體業務有顯著幫助。

### 大摩下調盈利

該行將旺旺2024年至2026財年每股盈利預測分別下調4%、8%及5%，估計乳製品及雪條需求持續受壓。

大摩下調其目標價4%至4.8元，對應2025財年預測市盈率14倍，並已反映公司前景，評級「與大市同步」。

另外，高盛指，潛在原材料成本上升、利潤率偏低，以及在競爭下價



旺旺海外業務為長期增長動力。

彭博社

格較低等，料影響渠道重整對品牌零食銷售。故下調其2024年至2026財年盈測各9%，目標價由3.9元降至3.6元，續予「沽售」評級。

瑞銀亦將旺旺2025年和2026財政年度的淨利潤預測分別下調8%和7%，以反映銷售及利潤率受到挑戰。估計明年度銷售額和淨利按年持平，估計2025財年下半年銷售額和淨利分別按年增3%和下跌6%。

該行認為，旺旺中期收入和淨利潤表現均略低於市場預期，將其目標價由6.5元降至5.8元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/高盛/瑞銀

## 高鑫零售迎來催化劑

高鑫零售(6808)截至9月底止中期業績由虧轉盈，賺2.06億元人民幣，去年同期虧損3.59億元人民幣；每股盈利0.02元人民幣。收入347億元，同比跌3%；毛利率24.6%，下滑0.3個百分點。

### 利潤率回升

星展發表報告指，高鑫零售作為內地最大綜合超市營運商，旗下超市定位為社區中心，以滿足消費者需求，而超級廣場(Superstores)則更加專注生活方式產品以

深化市場滲透。

該行表示，受惠自營應用程式、美團(3690)、京東集團(9618)及豆瓣等第3方平台，高鑫零售網上渠道(佔銷售額30%)繼續表現優異。

此外，透過優化產品組合及有效控制成本，推動利潤率回升。

星展維持其「買入」評級，以反映同店銷售回升及潛在收購，並成為股價向上主要催化劑，目標價由2.6元升至3.1元。

個股分析—星展

## 大家樂業務較具防守性

大家樂(0341)截至9月底中期業績，純利1.44億元，同比降28.2%；收入42.65億元，減少1.2%。經營溢利1.9億元，跌29%。每股盈利25仙，中期息維持在每股15仙。

### 目標價降至9.3元

招銀國際發表報告指，雖然大家樂上半財年業績令人失望，雖然中期股息按年持平，惟考慮到其股息回報率相對較高，加上業務較具防守性，故維持「買入」評

級。

該行同時將大家樂目標價由11.15元下調至9.3元，以反映同店銷售增長低於預期、營運槓桿水平較高，以及新店擴張速度較慢，相應將其2025年至2027財年淨利潤預測，分別下調24%、25%和27%。

招銀國際表示，目前未見到經濟前景和消費者行為出現實質改善，預計大家樂2024年下半年財年及2025財年同店銷售增長及利潤持平或小幅增長。

個股分析—招銀國際