

心急上車客 無樓睇照入市



香港最終會否與內地於本月8日恢復正常通關斷未有確實消息，但由上月下旬通關消息公布至今，本港各區二手成交方面，卻多了一批唯恐市況反彈而心急入市的上車客，部分成交更重現過往只會發生在樓市升勢過急時才會出現的「無樓睇照入市」情況。



■將軍澳廣場新近錄得一宗買家無睇樓的成交。資料圖片

中原地產將軍澳都會第一分行經理黃仕斌表示，市場最新錄得一宗將軍澳廣場高價成交，單位為3座中層A室，實用面積442平方呎，採兩房間隔，單位坐向東南方，享園景，最初開價850萬元，現雖大減140萬元或16%，但仍以高於市價約6%，710萬元成交，折合實用呎價16,063元。黃仕斌指，新買家為上車客，見通關在即，加上將藍隧道通車後，區內交投明顯轉活，恐市況反彈，決定加快入市，無樓睇情況下，承接上址作新居。

內地、香港通關指日可待，續有買家把握機會入市。美聯物業將軍澳南豐廣場分行高級分區營業經理黃富國表示，該行新近促成將軍澳清水灣半島7座高層G室交易，實用面積483平方

呎，屬兩房間隔。據了解，單位最初於去年7月開價750萬元放盤，其後於11月減價至650萬元仍未獲承接，最終近日累減145萬元或約19%，以605萬元成交，折合實用呎價12,525元。買家睇樓後即場購入單位。

中原地產青怡花園第二分行經理范德輝表示，去年整體樓價回落約一成半，跌幅顯著，加上內地、香港通關在即，復甦步伐將會加快，不少買家趁目前樓價仍低加快入市。范德輝表示，分行新近促成青怡花園2座中層G室交易，實用面積547平方呎，三房套房間隔，上月新放盤，叫價720萬元。單位享開揚青衣公園景致，內權亦合理，日前吸引一名上車客睇樓後立即洽購，幾經議價下，業主願減70萬元，減幅近10%，買家即斥650萬

元承接，實用呎價11,883元。

上車客不再觀望

范德輝指，該上車客觀望樓市逾半年，之前見跌勢持續，不敢入市，隨着內地、香港即將有序恢復通關，大市氣氛向好，入市信心回升，不再觀望，即提速入市。

中原地產馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻雲表示，內地、香港落實復常通關，帶動二手交投氣氛轉好，馬鞍山曉峰灣畔12月共錄2宗成交，分別為新近錄得3座中層D室成交，實用面積482平方呎，2房間隔，放盤時開價約650萬元，議價後減價41萬元，以609萬元易手，實用平均呎價12,635元。新買家為用家。

樓市檢討與展望



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

是時候檢討及補充2022年初發表的「我對樓市的十大忠告」，筆者認為大局的重點是進一步東升西降，「全球多方面的主導和話語權逐步落在中國手中，未來西方國家將作出最激烈的抗拒」，這本質不變，我亦認為香港金融中心將會繼續成長，「但西方國家必日益針對香港，投資必須留一手以應變受襲！」。

當然我們亦更重視資金流，甚至認為「資金量保持高水平，香港的低息期就可持續」，結果是香港的資金繼續保持充盈及沒有大量流走，而加息也是大幅滯後，問題是美國的確不斷加強加息，雖然沒有超出香港的壓力測試，但已是我們預算中的較大負擔地帶了。

租金仍在上升

「環球高通脹潮銳不可當！勢必衝擊民生！」有關結果和後來發生的事大家更加體會到。其中市場在平行時空下好淡之爭，平行時空(同一時間極好和極壞的例子並存)成為無論樓價升跌都必然出現的過程，而樓價好淡之爭卻首次令樓市在配合了疫情及中央調節內地企業的時間，唱淡之勢佔盡上風，樓市亦出現下跌，甚至過跌的情況，但我們近年強調的「租金仍處於易升難跌局面」，這點我們是排眾而出地準確，今年的數據顯示租金仍在上升。

未來一年中央顯然是拚經濟，在最大力量的推動之下相信情緒化令樓價下跌的情況是會有很大改善。

內地消費力勢不可擋

富瑞發表報告指，雖然2022年第四季內地消費仍受疫情阻礙，但相信反彈趨勢不可阻擋。現時已見到三個積極信號，包括內地電商、物流在去年11月防疫政策放寬後迅速恢復；北方城市主城區出行量放寬後短暫下跌，於去年12月下旬逐漸回復，預計南方疫後復常速度與北方相近；近一輪疫情反彈導致運動用品壓貨、折扣尚在可控範圍內，預期春節前購物季能進一步改善存貨管理。



■安踏料受惠內地消費復甦。資料圖片

該行認為，內地新型冠狀病毒感染個案上升，難免令安踏體育(2020)去年末季業務表現受壓，故將其去年每股盈利預測下調4%，反映近期零售業的挑戰，惟將其2023年及2024年盈利預測上調。

運營模式轉變

安踏在過去18個月內對部分業務進行改革，故料當內地消費復甦，公司將會表現強勁。疫情期間，公司調整業務，將運營模式轉向直面消費者(DTC)，為FILA品牌建立全價電商平

台，以低價拓展優質門店，改進產品設計，這些都將帶來正面效應，故調高安踏2023年、2024年營收預期。

此外，富瑞改進對安踏的估值模型。該行原予安踏的目標價為100元，不過，按當前新估值模型顯示，未來12個月，基礎情境下，安踏目標價為123元，較昨日收市價104.7元，有17.5%潛在升幅。維持「買入」評級。而在最牛情境下，予安踏目標價是150元；消極情境下，目標價是85元。

大行精選—富瑞

滙豐看好中資航空股

滙豐發表報告指，內地近乎取消所有防疫限制，帶動國際旅遊機票預訂。目前國際運力回升速度超過預期，料可抵消境內機票價格壓力，及提高乘客收益率。看好國航(0753)、東航(0670)、南航(1055)。

投資首選國航

該行指，三大中資航空股於2023年可望扭虧為盈，並料在2024年之前產生340億元人民幣累計利潤。相信國航受惠程度

最大，因具有國際業務敞口及聯營國泰(0293)可受惠本港與內地即將通關，故首選國航。

滙豐予國航、東航及南航目標價分別為8.5元、4元及6.2元，評級均為「買入」。

該行預計，今年內地三大航空公司國內及國際航空客運量(RPK)，分別恢復至2019年水平的85%和42%，2024年再恢復至95%和77%，收益率將按年升7%，但較2019年仍低3%。行業分析—滙豐

摩通削創科目標價至105元

摩根大通發表報告指，下調創科實業(0669)旗下品牌Milwaukee銷售增長預測，由20%降至15%，但由於通脹見頂，及市場關注轉至經濟衰退，料公司旗下專業工具系列需求仍然相對具有韌性。

創科截至去年6月底上半年，利潤按年增10.4%至5.78億美元，每股盈利31.59美仙，每股派中期息12.23美仙，增11.8%。營業額70.34億美元，增10%。

摩通指，該行稍微下調對創科的動手

做(DIY)業務預測，該分部銷售或呈倒退；整體而言，將其在2023至2024財年稅後淨利潤預測下調約5%。

維持增持評級

該行表示，創科業務雖面對挑戰，但預計今年仍可保持良好的業績表現，並於2024年出現周期性反彈，將其目標價由120元，下調至105元，維持其「增持」評級。個股分析—摩根大通