業主放盤不足24小時賣出

地產透視

樓市小陽春出現，買家加快入市步伐，多區二手盤源陸續消化。據地產代理統計，農曆年初一至今，不少較市價便宜的單位即日議價即成，業主基本上放盤不足24小時就獲買家承接。總括而言，要買到筍盤，扑槌就更加要快。

■買家心儀港景峰鄰近戲曲中心，睇樓後隨即買入自住。 資料圖片

中原地產九龍站名鑄分行高級分區營業經理王志忠表示，通關後買家加快入市步伐，分行最新促成一宗港景峰交易，單位為1座高層F室，實用面積541平方呎，兩房間隔，可享戲曲中心及西九龍開揚遠海景，買家睇樓後隨即出價，業主被誠意打動，終以1,360萬元沽出單位，折合實用呎價25,139元。

王志忠指，新買家為首置客，見近日市況持續向好，加上業主提供合理議價空間，睇樓後24小時內即決定入市作新居，成功上車。據了解，原業主持貨近18年，是次沽出單位賬面大賺715萬元離場，單位期內升值1.1倍。

美聯物業九龍灣淘大花園分行高級分區營業經理黃家明表示，該行近日促成淘大花園兩房戶交易，單位放盤不足24小時，即獲外區用家斥515萬元承接。黃家明表示，成交單位為淘大花園F座低層08室，實用面積375平方呎，屬於兩房間隔。

意頭價易手賺四百萬

中原地產九龍豪宅高級分區經理麥少基表示，分行最新促成一宗又一居交易，單位為4座高層C室，實用面積566平方呎，三房套房間隔，買賣雙方議價後，以意頭價980.8萬元易手，折合實用呎價17,329元。麥少基指，新買家鍾情單位景觀開揚，議價後感合理，考慮片刻即決定入市自用。原業主持貨13年，現轉手賬面獲利408.8萬元離場，單位期內升值71%。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行日前促成一宗長沙灣海華麗軒2房戶的交易，外區客斥528萬元買入，實用呎價約15,904元。售出單位為海華麗軒低層B室，實用面積約332平方呎，屬2房間隔。據悉，新買家為首置客，心儀單位景觀開揚，故睇樓2次後決定購入單位。

中原地產荃灣荃景圍分行高級分行經理黃德純表示，買家心態現在遇到心儀單位便會出價洽購，價錢合意即果斷入市。該行剛促成荃灣中心17座中層A室交易，實用面積約374平方呎，兩房間隔，享開揚山景。原叫價370萬元，由於單位叫價比市價低近一成，故放盤不足24小時極速沽出，以368萬元易手，實用呎價約9,840元。

黃德純透露，買家為區內租客，見單位屬平價優質盤，機不可失，所以即睇即買。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

在樓市失眠的人

周一早上回到公司，未落車大廈主管阿姐走埋嚟搵我，司機立刻攔住，以為有什麼桃色糾紛，我話冇事冇事，我連阿姐叫什麼名字也不知道，她咁急一定有關投資的事問我。阿姐話今次真係瞓唔着，在去年下半年開始，樓市下跌，除了那些財演之外，身邊的朋友都叫她將自住單位賣走，仲話君子不吃眼前虧，差不多所有財演都話今年樓市會下跌，正是契弟走得摩。

在今年初，當阿姐決定賣樓之後，很快已經有人出價，並且比市價仲要高，物業代理話同佢搵到條水魚，希望可以加多少佣金，誰不知在賣樓之後形勢大變，不少財演已經轉了口風，仍然講今年樓市會跌的已經不多，令到阿姐非常擔心，幾晚都瞓唔着。

我同阿姐講她的確是樓市瞓唔着的人，阿姐唔明白，其實，失眠的人有一個特性，就是成晚都瞓唔着，但臨天光，個天開始見到魚肚白，就立刻瞓得着，仲瞓到唔識返工。老實說，樓市的壞消息已經出晒，利息亦應該見頂，只要等內地、香港通關便一切都會唔同，但唔知點解，有很多人都等唔切這一刻，在壞消息盡出之後賣樓。

剛賣樓瞓唔着正常

如果阿姐有留意樓市，就知道在過去半年樓市成交量只得正常的一半，而且質素大多數都不是咁好，代表持有優質物業的人沒有賣樓，當那些質素不佳的物業貨源減少之後，樓市便會掉頭回升。至於剛剛賣了樓的人，瞓唔到是很正常，仲有很多晚瞓唔着。

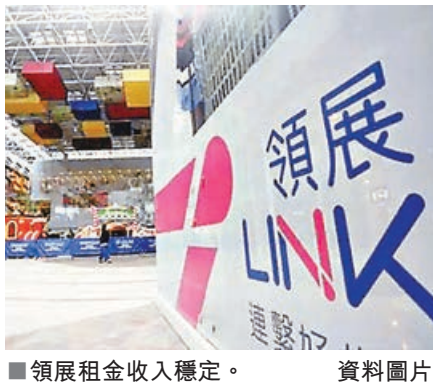
免核酸檢測通關利領展

市場憧憬內地與香港最快在未來數日可以免核酸檢測通關及取消配額，相信屆時內地與香港往來人數將會增加，利好本地收租股。

領展(0823)早前宣布以22億新加坡元，收購兩項新加坡商業物業，分別為裕廊坊(Jurong Point)及Thomson Plaza權益。項目收購代價較項目估值折讓6.1%，而該收購將增加領展的海外項目佔整體資產組合比率至11%。交易符合領展多元化發展戰略，而且新加坡作為東南亞至亞洲地區主要商業樞紐，是一個具吸引力的房地產市場，收購可為領展長線發展注入新動力。

推進海外及本地業務

截至去年9月底止上半財年，領展收益及物業收入淨額，按年分別增加4.6%及4.5%，至60.42億及45.87億元。作為主要營運地區的香港物業組合的收益總額及物業收入淨額，分別同比增長4.3%及5.3%。期內整體租金收繳率維持在96%的穩健水平。



■領展租金收入穩定。 資料圖片

領展行政總裁王國龍早前強調，香港資產為集團資產組合的支柱，並指香港亦有投資機會。於2022年8月，集團投得一幅位於觀塘安達臣道的商業用地，展現集團長期致力於香港物業發展，海外發展及本地業務會同時推進。

去年在領展宣布發行可換股債券後，股價一度偏軟，但市場早已消化相關消息，而隨着香港有望取消核酸檢測要求和配額制度，相信可為領展帶來正面影響。 **個股分析－凱基亞洲**

公用股受惠放慢加息預期

摩根大通發表報告指，香港公用股目前估值十分吸引，股息逾6厘，較10年期美國國債孳息率高出260個點子。如港股繼續獲利回吐，加上預期美聯儲放緩加息步伐，相關股份短期股息收益或跑贏市場。

偏好電能長建

該行表示，偏好電能(0006)及長建(1038)，因股息超過6厘，加上特區政府今個財政年度，非美元盈利佔比約九成，一旦加息見頂，將從美元貶值中最受惠。

此外，摩通亦看好粵海投資(0270)，該公司股息高逾7厘，人民幣升值有利於其內地投資組合，加上當局即將再審視香港水價。

另一方面，摩通對中電(0002)評級「中性」，預計其澳洲業務去年下半年盈利改善有限。雖然預期中華煤氣(0003)盈利反彈幅度，可能是同業中最好，但對其現金流和財務狀況保持謹慎看法，料將限制增加股息的能力。 **行業分析－摩根大通**

瑞信削神華目標價至29.8元

中國神華(1088)預期，2022年全年利潤介乎719億至739億元(人民幣，下同)，按年增長39.3%至43.2%。公司將盈利增長歸因於：落實保障能源供應政策及要求、增煤礦產能、加強生產組織。

此外，受惠商品煤價量齊升；新增投運機組，售電量和價格增長。強化公司治理，嚴控成本增長，提升資產質量，經營業績實現增長。此外，平均所得稅稅率按年下降，以及對聯營企業投資收益按年增長。

瑞信將神華目標價，由31元下降至29.8元，維持「跑贏大市」評級。

下調EPS預測

報告指，神華發出的盈利預告，符合市場預期，不過，該行將其去年至2024年每股盈利(EPS)預測，分別下調7.8%、4.1%、4.1%，至3.71元、3.54元及3.52元，以反映較低的銷售量假設。

個股分析－瑞信