

平價盤消化 二手復貼市



香港與內地全面恢復通關，買家入市意慾增強，樓價持續反彈。

地產代理指，近期所見，買家入市大多抱着驚遲買會貴心態，為免夜長夢多，入市步伐明顯加快下，市場上平價盤被快速消化後，未來日子二手叫價將回復貼近市價。

■元朗溱柏買家帶票睇樓，即日成功買得心頭好。 資料圖片



中原地產九龍豪宅高級分區經理麥少基表示，分行最新促成一宗畢架山花園交易，單位為15座低層F室，實用面積905平方呎，三房套間隔，單位座向北方，享開揚翠綠山景，買賣雙方議價後，以1,200萬元連車位易手，折合實用呎價13,260元。

麥少基指，新買家鍾情單位景觀開揚，見近日市況轉旺，為免夜長夢多，即入市自用。原業主早於1985年僅以94.9萬元連車位購入上址，持貨長達38年，現轉手賬面大幅獲利1,105.1萬元離場。

中原地產新界東豪宅火炭銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表示，香港與內地全面通關，入市氣氛大大提升，帶動交投。屋苑最新錄得2座中層E室成交，單位實用面積506平方呎，2房間

隔，放盤時開價約600萬元，放盤翌日零議價易手，實用平均呎價11,858元。據了解，新買家為用家，見單位價錢合理，怕遲買會貴，決定即入市。原業主持貨約34年，是次沽出單位賬面獲利518萬元離場。

溱柏半小時「閃電」成交

中原地產元朗大棠路分行高級資深分區營業經理車子毅表示，利好消息主導下，買家入市信心大大增強，並加快入市，分行新近促成溱柏1座低層F室交易，實用面積523平方呎，兩房間隔，開價620萬元。由於單位保養非常新淨企理，吸引上車客即場還價洽購，因態度誠懇，成功打動業主減價30萬元，即時拍板以590萬元承接，實用呎價11,281元，睇樓半小時「閃電」成交。

車子毅指，買家眼見近期二手成交暢旺，遂帶票睇樓，以便遇到心水單位可以即場承接。原業主持貨約10年，賬面獲利194萬元。

中原地產東涌藍天海岸第二分行高級分行經理王文彬表示，經濟及社會正邁步復常，買家入市信心明顯提升，紛紛加快入市。

分行新近促成東涌東堤灣畔2座高層E室交易，實用面積521平方呎，兩房間隔，享海景，叫價680萬元，放盤3日微減5萬元，以675萬元沽出，折合實用呎價12,956元。

王文彬表示，買家為上車客，眼見市況正在升溫，預計遲買會貴，見海景戶放盤罕有，上址開價亦貼市，故火速獲承接。原業主持貨24年，賬面獲利419.7萬元。

按揭預批安心入市



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

大多銀行都有提供免費按揭預先批核服務，適用於一般按揭及按揭個案，幫助準買家在置業前了

解可獲銀行批核的按揭金額，以及心儀單位是否可批出有關按揭成數；由於買家已有銀行批出按揭的「定心丸」，就可安心入市，簽臨約後亦可有助加快完成買賣及按揭流程。申請按揭預批時，準買家可透過按揭轉介公司協助向銀行提交按揭預批申請，準買家需向銀行遞交所需文件包括入息及身份證明，當中亦如一般按揭審批程序，銀行會向準買家了解心儀單位的資料以便進行物業估值，並會查閱申請人的信貸資料，整個按揭預先批核所需時間約2星期內可獲知結果，若屬於按揭個案，所需時間一般稍長，約2至4星期內完成批核。

審批結果一個月有效

批出之審批結果包括按揭成數及金額、按揭年期及按息優惠等，有效期為一個月，期內買入單位後便無需再交入息文件，基本上只需補交臨時買賣合約。若最終買入之單位有所不同，由於銀行已了解買家的入息水平，原則上在有效期內亦無需再遞交入息證明，但銀行會為新購物業進行估值及評估，若涉及之按揭額較申請預批時有所增加，銀行會再就買家的入息水平作評估，若涉及的樓價差幅不大，而買家的供款佔入息水平亦不是接近不合格邊緣，一般亦很快獲批通過。

不過，筭盤買少見少，買家遇上心儀好價單位，若不想等待預批結果，其實亦可循較簡易方式了解自己的貸款能力，下期再續。

餐飲業次季盈利見拐點

麥格理發表報告指，預計大中華區餐廳品牌在2022財年下半年表現疲軟，主要是去年第四季疫情反彈，雖然餐飲業有望復甦，惟步伐或起伏不定，不過，預期今年第二季將會是盈利拐點，看好優質營運商。

該行在餐飲板塊首選九毛九(9922)，其次為呷哺呷哺(0520)，分別予「跑贏大市」及「中性」評級；海底撈(6862)及百勝中國(9987)則予「跑輸大市」評級。

九毛九保持增長勢頭

報告指，九毛九旗下太和九毛九品牌1月同店銷售恢復至中高單位數增長。長遠來看，相信九毛九的品牌組合，有助集團在消費者多變的偏好下保持增長勢頭。該行將其目標價由14.6元升至22元，相當於綜合市盈率30倍。

另外，呷哺呷哺在北京和華北地區的業務佔比較高，今年以來恢復速度亦較快。該行預計品牌之間會有激



■麥格理調高呷哺呷哺目標價至8.4元。 資料圖片

烈競爭，而呷哺呷哺的燒肉品牌「趁燒」正在迅速擴張，惟認為目前評估這品牌能否成功規模化，仍然言之過早。該行上調呷哺呷哺目標價，由3.7元升至8.4元，相當於預測2024財年市盈率24倍。

至於海底撈去年進行多次KPI(考核指標)變更，以提高單店營運效率，並希望振興品牌，但鑑於消費者選擇多，其品牌吸引力仍令人擔憂。同時，隨着餐廳恢復滿負荷營運，今年員工成本可能再次上升。該行上調海底撈目標價，由14.8元升至17元。

行業分析—麥格理

花旗微降希慎目標價至29元

花旗發表報告指，希慎興業(0014)是繼九倉置業(1997)後，第二間對香港奢侈品零售業務影響最大的本地房地產公司，雖然預期應會從內地重新開放中受惠，不過，集團債務和永續證券敞口，將增加利息支出，令表現需要更長時間才能恢復到疫情前水平。

維持買入評級

該行認為，希慎目標在2023至2025財年維持每股1.44元的穩定派息。考慮到投資

物業的較低利潤率，該行維持其「買入」評級，目標價則由29.2元，微降至29元。

花旗預計，希慎今年底租戶銷售額可恢復到疫前85%至90%水平。另外，希慎正推進多個發展項目，包括香港加路連山道項目及上海甲級寫字樓物業，另與IWG成立合資企業發展靈活工作空間市場等，惟這些項目仍需時交付才能獲得盈利，目前需面對更高利息支出的直接影響。

個股分析—花旗

中電信避險能力強

市場擔心美國年內減息無望，投資者避險情緒升溫，短期選股要審慎，內地電訊股一向不是市場熱炒焦點，但股值低及息率吸引，往往在跌市中跑贏，近日中資三大電訊股表現堅挺。不妨留意業務穩建的中電信(0728)。

內地媒體引述中電信相關人士指，公司將加大派息，今年派息將達70%。

集團2022年首三季營收達3,609.82億元(人民幣，下同)，按年增長9.6%。股東應佔

利潤245.43億元，增長5.2%。剔除出售附屬公司一次性稅後收益後，增長12%。每股基本淨利潤0.27元。

股價上望4.5元

中電信昨收報4.08元(港元，下同)，預測市盈率11.4倍，預測息率6厘，估值仍然吸引。走勢上，自去年底突破2.95元後一浪高於一浪，估計支持位在3.7元及3.45元區間，上望4.5元。

個股分析—英皇證券