

# 準新人買家 撐起二手樓



近期一手新盤頻頻出擊，銷售成績均見不俗，地產代理承認，二手樓市購買力無可避免轉移一手市場。但有一類人士現時卻成為二手樓市的生力軍，他們就是準新人買家，期望在樓市全面回升前築起愛巢。一些地理位置交通方便的屋苑，都是他們的優先選擇。

利嘉閣地產將軍澳站澳南分行A組首席聯席董事高樹超表示，該行新近促成將軍澳廣場的二手交易個案。該單位實用面積約453平方呎，兩房間隔，向西南，外望內園泳池及避風塘河景。單位以740萬元易手，折合實用呎價約16,336元。

高樹超指，買家為外區未婚夫婦，原本與家人居於屯門，因計劃趁樓市全面回升前築愛巢，由於未婚妻在將軍澳工作，因此預算以650萬購入將軍澳區內兩房單位；在代理推介下，一個月內看了多個屋苑，終於在第三次睇樓時看上述放盤。雖然超出預算，但單位內權企理，環境及景觀均符合要求，最終與業主達成協議。

據悉，原業主持貨約17年，轉手賬面獲利約545萬，物業升值約2.8倍。將



市。 ■ 柏景灣獲準新人垂青，有人經議價後迅即入資料圖片

軍澳廣場現時約有115個放盤，入場費730萬起。

利嘉閣地產新西九龍豪宅奧運站一帝峰皇殿一行高級聯席董事甘尚德表示，該行新近促成奧運站柏景灣7座低層G室的二手買賣個案。單位實用面積約466平方呎，屬兩房間隔，外望開揚市景。

甘氏表示，單位原叫價約950萬元放售，吸引到一對準備結婚上車客洽購，買賣雙方議價後，累減約15萬元，最終以約935萬元成交，折合實用呎價約20,064元。

他補充，上述新買家租客鍾情奧運站一帶屋苑，方便往返港島核心商業區。準新人認為上址間隔四正，室內光

猛，交通方便，亦有議價空間，故爽快購入作新房。據悉，原業主持貨21年易手，賬面獲利約683.5萬元，期內升值約2.7倍。

## 準新人買北角海新大廈

美聯物業北角城市花園分行營業經理江雲龍表示，該行剛促成的位處北角水星街的海新大廈一個高層B室單位，實用面積約為308平方呎，為2房間隔，買家為準備新婚上車客，在區內尋覓單位多時，並對上述單位一見鍾情，而且原業主減價約15萬元，加上見目前為入市良機，故即拍板以565萬元承接，折合實用呎價約18,344元。原業主是次轉售賬面獲利約65萬元。



## 美國加息遏通脹？

在去年2月，美貼現窗利息是0.25%，到今日已經去到4.75%，而且美聯儲局仍然話要加息，而加息理由是遏止通脹，這是一個搵鬼信的理由。如果加息可以遏抑通脹，就不會出現通脹，而事實上通脹的成因有很多，要逐一化解才可以解決通脹這個問題，加息是令到成本上升原因之一，既然成本上升，又如何遏通脹。不過，加息如果加到冇人消費，就會出現衰退，物價掉頭回落，通脹就不會出現，所以，並不可以說加息遏通脹是不能夠成立，只是美國人是否可以承受衰退。

我認為美國不斷大幅加息的主要原因就是吸引所有人買美債，但美聯儲局算漏了一件事，就是當美國加息，所有美國銀行都會加息，利息比美債高很多，而且零活性又大，試問點會有人買美債，所以，即使美聯儲局不斷大幅加息，美匯反而從114高位掉頭回落至104，證明在美國銀行同步加息之下，美債息口並不吸引。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 減息前加多一次息

現在機會來了，硅谷銀行出事，可能會影響不少美國中小銀行，存戶會立刻從戶口提取屬於自己的資產，他們不一定會將所提取金錢買美債，不過，打算做定收取高息的客戶就會考慮買美債。美聯儲局既然少了美國銀行高息定存這個對手，又點需要加息來吸引人買美債。我估計，美聯儲局很快就會減息，不過在減息之前會加多一次息，表示並不因為美國銀行出事而不再加息。

## 瑞信上調中興目標價

中興通訊(0763)去年營收1,229.5億元(人民幣，下同)，按年增7.36%；歸屬母企淨利潤80.8億元，增18.6%；整體毛利率升1.95個百分點至37.19%；每10股派息4元。

瑞信發表研究報告指，中興去年第四季收入及純利分別為304億及13億元，按年減少1%及上升31%，均遜該行及市場預期。

該行預計，中興今年銷售額約1,380億元至1,400億元，其中營運商網絡銷售按年增10%；政企及消費者業務分別增20%及15%。毛利率料保持穩定或微升，營運支出比率將持平或略有下降。

報告表示，營運商資本支出上升和工業數字化遷移，將繼續推動中興收入錄雙位數增長。

瑞信上調中興2023至2024年每股盈利預測1%，以反映較高毛利率和較低營運支出，惟部分被較低的銷售所抵消，目標價由22.1港元升至26.8港元，維持「跑贏大市」評級。



■ 中興上季業績遜預期。新華社

另外，高盛發表報告指，中興上季業績遜預期，主要由於電訊及企業收入增長放慢。集團上季收入較該行預期低13%；經營利潤上升57%至15億元，但低於市場預期。

## 高盛維持其中性評級

不過，中興前景穩定，主要是內地重新開放推動需求及項目交付，加上推展數碼化基建令集團的企業業務增長受惠。

高盛將中興目標價由20.4港元升至20.7港元，維持「中性」評級。

大行精選—瑞信/高盛

## 大摩降港鐵評級至減持

摩根士丹利表示，港鐵公司(0066)受惠內地與香港全面通關，惟鐵路利潤率和免稅店租金較低，資本支出與發展物業利潤差距，顯示利潤恢復緩慢。將其評級由「與大市同步」下調至「減持」。目標價亦由39元降至37元。

該行預計，今年港鐵乘客人次比疫前2018年水平高出2%，跨境乘客人次恢復到2018年七成；但未能回復到2018年的利潤水平，主要因港鐵自2019年下半年以來維持票

價，去年更跌1.85%。新票價調整幅度可能低於通脹和工資指數計算出的5%。同時，去年員工成本升8%，公用事業成本亦增19%。

## 下調EPS預測

大摩將港鐵今年每股盈利(EPS)預測下調51%，明年則上調3%，分別比市場預測低47%和12%，以反映發展物業利潤確認延遲，鐵路和零售利潤下降，以及利息支出增加。

個股分析—摩根士丹利

## 潤啤迎來復甦行情

內地經濟重啟，餐飲及夜場等逐漸恢復，啤酒股與一眾消費股迎來復甦。華潤啤酒(0291)目標在2025年年產400萬千升，加上產品噸價處較低水平，故料可以繼續受惠價量齊升。

《人民日報》年初曾發表題為「推動夜經濟提檔升級」評論文章，表示發展夜經濟不僅能滿足人民日益增長的生活需要，對於擴大內需、繁榮市場、創造就業等也具有明顯拉動作用。相關言論反映內地對啤酒行業

持正面態度，啤酒股可成為投資者捕捉內地消費反彈的選擇之一。

## 拓展白酒市場

回顧2022年疫情對全國啤酒銷量帶來一定衝擊，但高端化趨勢仍然持續，帶動產品噸價有所提升。潤啤上半年度次高檔啤酒銷量約114萬千升，按年增加10%，未來發展策略將在白酒領域發掘更多可能性。

個股分析—凱基亞洲