

# 單身族愛租西九新裝戶



**地產透視**

二手樓市成交正處於膠着狀態，但近期頻頻出現單身族承租西九龍樓齡較新及交通便利的屋苑個案。地產代理表示，西九龍大角咀鄰近多個剛入伙及樓齡較新屋苑，由於單位大多有全新裝潢，業主又願意減租，故吸引單身族火速成交。

香港置業奧運站一號銀海分行高級聯席董事翁嘉慧表示，維港灣交通便利，吸引租客承租，維港灣3月共錄17宗成交，較2月同期14宗上升。該行早前連環促成兩宗該屋苑租務成交，其中一宗租出單位為維港灣6座低層F室，實用面積約457平方呎，屬1房間隔，向東望園景及池景。翁嘉慧指，業主以約2.05萬元放租約兩星期後吸引外區客洽詢，議價後減價1,500元，以1.9萬元租出，實用呎租約41.6元。據悉，新租客為單身一族，心儀單位環境清靜，而且有齊傢具，故睇樓後即火速決定承租。資料顯示，業主剛於今年1月以約815萬元購入上述單位。

另一宗租出單位同屬維港灣單位，位於2座中層F室，實用面積約483平方呎，屬2房間隔，向東望開揚城市景。翁嘉慧指，業主以約2.2萬元放租約兩個月



維港灣樓齡新又有海景，吸引上班族租客。資料圖片。

後吸引區內客洽詢，議價後減價2,500元或減幅約11.4%，以1.95萬元租出，實用呎租約40.4元。據悉，新租客為單身一族，心儀單位有新裝潢，故睇樓兩次後決定承租上述單位。資料顯示，業主於2014年9月以約730萬元購入上述單位。

翁嘉慧又指，鄰近奧運站的半新樓凱帆軒，部分單位享海景景觀，租賃及買賣均受歡迎，該行日前促成1座中層F室租務交易，單位實用面積約482平方呎，屬2房間隔，向北望市景及海景。翁氏指，業主以約1.9萬元放租約3星期後，獲外區客接洽，雙方經議價後以1.8萬元承租，實用呎租約37.3元，屬市價成交。

據悉，新租客為單身人士，心儀單位享全新裝潢，加上有單邊海景，故睇樓1次後即決定承租。資料顯示，業主於2010年4月以約378萬元購入上述單位，租金回報率約5.7厘。

## 利奧坊未睇樓即簽約

利嘉閣地產君匯港分行高級經理雷敏儀表示，該行新近促成大角咀奧運站利奧坊，凱岸2座中層D室的租賃成交個案。單位實用面積約197平方呎，屬開放式間隔，外望開揚市景。是次成交的租客為附近上班的單身人士；鍾情有會所設施的新樓，雖然只憑網站上的照片及景觀，未有睇樓，仍最終決定以11,500元租下單位，平均呎租約58.4元。據了解，單位業主於2020年斥資約596.8萬元一手購入上述物業，現成功租出單位，可享租金回報約2.3厘。

## 銀行按息計劃(下)



息相關

王美鳳  
中原按揭董事總經理

上期提及按揭用家可根據多方面包括按揭息率、銀行現金回贈、審批時間和彈性等，再因應自身實際情況去衡量所選用之按揭計劃。以個案為例，最近有A銀行提供之按息低至3.225%，低於另一B銀行按息3.375%，按息差幅0.15厘，但B銀行可提供現金回贈達貸款額2.3%，大幅高於A銀行可提供之1%回贈，差幅達貸款額之1.3%，以500萬按揭額計，回贈相差達65,000元，這個數目已等同可彌補超過8年0.15厘息差金額，用家考慮到8年內可能早已再轉按或轉換物業，故此正在考慮選用銀行B，以便享有較吸引的銀行回贈金額。

然而，無論A銀行及B銀行仍遲遲未批出按揭，成交在即，申請人心急如焚，期間B銀行向申請人指出其入息證明不足，要求申請人提供更多文件，另邊廂A銀行評估入息證明的方式彈性較大，終成功批出按揭，結果申請人不再等B銀行審批結果而接納了A銀行按揭貸款。

## 多揀銀行以策安全

從上述個案可見，除了按息及按揭優惠的衡量，銀行審批時間、方式、要求和彈性，亦需因應實際情況一併考慮。例如近日有個別按揭優惠較吸引的銀行礙於已累積大量處理中的按揭申請，導致審批「塞車」，審批按揭的時間因而延長，若果申請人的新居成交較短，有機會未必可趕及批出個案，用家在申請按揭時不妨同步考慮其他銀行選擇以策安全。

## 中資電訊股受惠數字經濟

三大中資電訊股由傳統收息股，變身為新經濟生力軍。摩根士丹利預計，內地電訊業首季服務收入增長7.4%，相信中移動(0941)、中電信(0728)及聯通(0762)盈利均保持穩定增長，分別為7.2%、10.9%及13%。

大摩估計，中移動今年首季服務收入同比增長7.6%；中電信增7.8%；聯通增6.2%。

該行相信，基於電訊業是內地發展數字經濟的核心基礎設施提供商，及主要互聯網參與者，有利收入增長，予三大中資電訊股「買入」評級；其中，中電信增長和收益率更具吸引，予目標價5元。

另外，瑞銀指，即使高基數效應，料中資電訊股首季繼續增長，當中相信中移動受惠工業數碼化，料收入增長更高，其業績有望跑贏同業，同時公司2023年預測股息率達8厘，屬吸引水平，重申首選中移動，目標價85元，予「買入」評級。

該行相信，中移動對發展企業5G



瑞銀料中電信及聯通淨利潤率逾一成。中通社

業務定位不錯，且擁有來自傳統電訊業務的巨大現金流，至於估值重估應會在首季業績後延續。

## 瑞銀首選中移動

此外，瑞銀預料中移動、中電信及聯通首季服務收入分別升8%、7.8%、6%；除稅前盈利分別增5.9%、3.4%、3%，而選股次序因應盈利增長而排行。

至於淨利潤率方面，中移動為6.8%，中電信、聯通分別達10.3%及12.4%。

行業分析—大摩/瑞銀

## 瑞信削港交所目標價

瑞信發表報告指，考慮到內地寬鬆上市標準和註冊制度，料發行人愈來愈傾向在岸交易，將港交所(0388)在2023至2025年每股盈測下調3%至4%，另料公司今年第一季息稅後淨利潤30億元。

該行將港交所目標價由355元下降至350元，相當於預測今明兩年市盈率分別為6倍及34倍，維持「中性」評級。

瑞信表示，港股首季日均成交額1,280億元，比去年第四季1,270億元略增，惟該行微

降港股2023至2025年日均成交額預測，分別為1,350億、1,510億及1,670億元。

## 花旗維持沽售評級

另外，花旗更新對港交所的預測，以反映最新市場趨勢，將其2023年每股盈利預期上調7%，主要由於淨投資收益增加。在盈利變化背景下，目標價由290元升至300元，維持「沽售」評級。

個股分析—瑞信/花旗

## 金礦股受惠金價上升

美國經濟及通脹見放緩跡象，市場憧憬美聯儲加息周期即將完結，年內甚至有望掉頭減息，美元匯價近期受壓，利好黃金及白銀表現。金價近日強勢盡現，現貨黃金近期已升穿每盎司2,000美元水平，距離歷史高位2,072.4美元相差不遠。若美匯指數持續走弱的話，金價不難再創歷史新高。

事實上，近日多隻本地金礦股走勢向好，當中包括招金(1818)、中國黃金(2099)及山東黃金(1787)等。

另外，紫金(2899)去年度純利200.42億元(人民幣，下同)，按年升27.88%，每股盈利76分，派末期股息每股20分。

## 紫金可追落後

投資者可留意較為落後的紫金，股份昨收報14.38元，預期市盈率14倍，預期息率約2厘。股價橫行三個月後近日受惠金價上升，走勢上出現突破，建議可作中短線運作。

行業分析—英皇證券