

樓價連升三月 租轉買趨增



差估署上
周公布3月份
私人住宅售價
指數，按月上
升約1.4%，連
升三個月，首季累計上升約5%。
鑑於樓市現時已稍升溫，加上租
金相對硬淨，地產代理表示，近
月出現不少租客「租轉買」個
案，料佔整體二手成交中約
10%。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近月整體樓市氣氛表現向好，市場亦預期美國會放慢加息步伐，二手成交量及樓價亦漸回穩，惟租金表現相對「硬淨」，不少租客亦看好後市發展，近一個月有不少租客趁樓價仍吸引之際入市，故近期「租轉買」個案增加，估計佔整體二手成交當中約10%。

中原地產河畔花園分行經理曾展鵬表示，近期交投氣氛向好，買家對入市有信心。沙田及大圍區4月暫錄約78宗成交，其中沙田花園城4月暫錄3宗成交，最新錄一期雅芳苑（2座）低層F室，實用面積286平方呎，2房間隔，3月放盤時叫價約438萬元，議價後以418萬元易手，累減20萬元，平均實用呎價約14,615元。



都會駅3房戶業主願意減價，獲同屋苑租客買入。
資料圖片

曾展鵬指，新買家為同區租客，見業主提供合理議價空間，即把握機會入市上車自用。據了解，原業主持貨26年，是次沽出單位賬面獲利250萬元，單位期內升值約149%。

另外，通關後樓市表現持續向好，有地產代理指，近期所見，不少入市買家均為租客，眼見樓價漸漸重回上升軌，唯恐遲買會貴，甚至演變至難以負擔樓價水平。於是由租轉賣，入市對象主要是一些傳統大型屋苑。

美聯物業黃埔黃埔街分行高級營業經理楊錦河表示，日前剛錄得黃埔花園1期4座低層E室成交，單位實用面積777平方呎，屬於三房連儲物室間隔，享內園景，以1,090萬元易手，折合實

用呎價約14,028元。買家為外區租客。資料顯示，原業主持貨約29年，賬面獲利658萬元，單位升值約1.5倍。

都會駅獲同屋苑租客買入

利嘉閣助理分區董事蔡庭勇表示，將軍澳都會駅10座高層H室，面積約651平方呎，3房套間隔，據了解，原業主已移民外國，原開價1,038萬元放盤，最終累減68萬元，以970萬元獲同屋苑租客購入，實用呎價約14,900元。

利嘉閣分行助理分區董事鄭偉廷表示，屯門市廣場6座高層C室，面積約592平方呎，叫價約760萬元放售，議價後累減41.2萬元，最終以718.8萬元獲租客承接，實用呎價約12,142元。



認識銀行體系結餘(二)

上期提及資金是否流出香港，單看銀行體系結餘變化不等於全然反映資金已流走，要看的是港元換成美元後是否真的搬離香港銀行體系，還是仍然存放於本港銀行。

除了銀行體系結餘，我們還可留意金管局提供的香港貨幣統計數字，尤其可看看銀行存款總額是否真的有較大變化，若果套息交易活動增多，港元存款減少、美元存款增加但銀行總存款卻沒有減少，便未可反映大額資金已流出香港。數字上看，本港銀行總存款額對比2021年銀行體系結餘超過4,500億元高峰時期，確有出現減幅，然而，我們亦需留意的是，若數千億元屬於市場游資，當進入息率正常化時期，游資規模減少同步推使息率回升及邁向正常化亦屬應有階段。再看本港銀行總存款現約達15.3萬億元，對比十年前水平增幅達82%，本港吸資能力實屬理想。

息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

寧將資金留守香港

那麼，究竟港美息率相差多少才會引發套息交易？這沒有定論，這還需看市場認為保留港元的吸引力及機遇，但在過往較多時候，當美息高於港息約近1厘，港元換成美元的規模會加大，但亦有些時候，即使美息高於港息已逾1厘以上，仍然未有引發較多的套息活動，反映當刻投資者寧願將資金留守香港，原因例如本港投資環境、金融市場令港元投資活動之回報更吸引，遂未有急於將港元換成美元。

新高教基本面穩健

新高教（2001）截至2月28日止六個月中期業績保持穩健增長，旗下學校在讀生超過14萬人；其中學費和住宿費收入分別增長10.2%和21.3%。

期內，住宿費增長較快，主要因2022財年疫情爆發期間，學生住校時間縮短而退回部分住宿費。公司持續推進內涵式發展戰略，加大師資隊伍建設。

股息率吸引

上半年度，公司淨利潤3.9億元，同比增加13.1%，淨利潤率33.9%，微升0.6個百分點。在嚴控支出下，期內營運開支降16.8%。公司維持50%現金派息率，中期息每股0.119元，全年股息率一成。

新高教近年加快融入高質量教育體系，教學管理平台等多方面持續升級，全面提高人才培養質量，學校引入虛擬仿真技術、人工智能技術、雲計算技術和大數據技術等，打造線上線下混合式新教學生態。

該行維持新高教2023財年收入21.5億元和淨利潤7.2億元的預測。相



中泰國際予新高教目標價3.9元。

資料圖片

信未來維持雙位數淨利潤增長，至於2023至2025財年收入和淨利潤複合增長率分別為11.2%和12.7%。

另一方面，公司正在與監管機構協商東北學校轉營利性後補地價金額，相信補地價金額對公司淨利潤和現金流影響不大。

新高教2023財年預測股息率10.3%，當下估值僅5.6倍市盈率，維持其目標價3.9港元，對應2023財年8倍市盈率，維持「買入」評級。

個股分析—中泰國際

比亞迪料次季毛利改善

比亞迪股份（1211）首季股東淨利潤41.3億元（人民幣，下同），按年增410.9%。營收1,201.74億元，增79.8%。

投資評級跑贏大市

瑞信表示，比亞迪業績符預期，季內每輛汽車賺7,481元，按季跌30%，仍符合管理層指引每輛汽車賺7,000元至8,000元。

該行料比亞迪毛利於次季改善，主因鋰價大幅下跌，維持目標價420港元，投資評

級「跑贏大市」。

另外，交銀國際表示，維持比亞迪「買入」投資評級，目標價309.7港元。

交銀國際稱，比亞迪上季銷量50.8萬輛，新能源車市佔率38.8%。料公司油電同價車型將在主要細分市場搶佔市佔率。

該行認為，比亞迪新能源車型特別是混動車型，售價在20萬元以下具領先地位，由於在細分市場滲透率較低，今年將是市場主要增長動力。

個股分析—瑞信/交銀國際

瑞銀調高國壽新業務價值預測

中國人壽（2628）第一季股東應佔盈利178.85億元（人民幣，下同），按年增18%，每股盈利0.63元。營收3,683.85億元，升7.2%。新業務價值增速由負轉正，增長7.7%。

國壽首季總投資收益529.32億元，同比增18.8%；簡單年化總投資收益率4.21%，升33個基點；淨投資收益455.76億元，簡單年化淨投資收益率3.62%。

瑞銀表示，國壽上季新業務價值符合預期，主要是保費錄得穩定增長；盈利增幅則

略高於市場預期。

該行將國壽今年全年新業務價值預測，由2%上調至9%，以反映首季業績。

目標價18.7元

踏入次季，瑞銀料國壽或停止銷售定期儲蓄產品，有助進一步推動新業務價值增長。予其目標價18.7港元，相當於股價對內含價值18.7倍，維持「買入」評級。

個股分析—瑞銀