

市況升溫 換樓客速買3房戶



地產透視
近日樓市交投氣氛正面，市況開始升溫下，地產代理透露，換樓客開始入市尋找優質3房單位，在業主議價幅及願意減價之下，不少個案均見迅速完成交易。

中原地產馬鞍山豪宅迎海分行高級資深分區營業經理林少億表示，新近錄得大埔寶馬山5座低層A室交易，實用面積970平方呎，3房套間隔，開價約1,150萬元，議價後以1,060萬元易手，平均實用呎價約10,928元。新買家為換樓客，感單位價錢合理，即決定入市單位作自住。原業主持貨約15年轉售，賬面獲利約540萬元。

中原地產東堤灣畔分行資深分區營業經理林溢斌表示，分行新近促成東涌海堤灣畔3座高層B室交易，實用面積854平方呎，3房套間隔，享機場海景，景致開揚，3月中叫價1,150萬元，最近一星期可以睇樓，迅速以1,100萬元沽出，實用呎價12,881元，減價50萬元或4.4%。

林溢斌指，買家為換樓客，在東涌睇樓已一段時間，最近見心儀戶型有新放盤，即把握機會視察上址，並一睇即



大埔寶馬山3房戶獲換樓客垂青。資料圖片

中，見業主議價空間相對大，所以即時拍板買入。原業主持貨20年，賬面獲利859萬元，單位大幅升值3.6倍。

中原地產粉嶺名都分行經理劉德興表示，粉嶺牽晴間新近錄得6座中層C室交易，單位實用面積570平方呎，3房間隔，放盤時開價約730萬元，議價後以718萬元易手，實用平均呎價12,596元。新買家見單位間隔合用，業主提供合理議價空間，即入市單位自住。據了解，原業主持貨7年，是次轉手賬面獲利約200萬元。

太古城連錄2宗三房成交

美聯物業太古城華山閣分行銷售及事務經理陳昌裕表示，該行剛於1日內

連環促成2宗3房戶交易。其中一宗為太古城鳳山閣一個高層D室單位，實用面積約為689平方呎，為3房間隔，獲外區換樓客垂青，單位位處高層及擁開揚東南景，原業主近期叫價約為1,180萬元，議價後以約1,158萬元成交，實用呎價約16,807元。原業主是次轉手賬面獲利約771.2萬元。

另一宗則為太古城衛星閣一個中層A室單位，實用面積約為701平方呎，同為3房間隔，由於樓價合理，故獲同區換樓客垂青，原業主近期叫價約為1,100萬元，議價後以約1,028萬元成交，實用呎價約14,665元。原業主是次轉手賬面獲利約718萬元，物業大幅升值約2.3倍。

香港是極度幸福地



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

近期市場上多了租客去買樓，我認為因為近年實際按揭息口(約3.375厘的H按封頂息口)與

租金回報率相差不遠，不少租客基本上也是供得起樓。而過去半年，可以說是樓價最低，息口最「抵」的時候，最平實際按揭息口在加息之下，維持在3.5厘或以下。

現時香港有兩項優點：第一是低通脹，香港作為國際大都會通脹只有1.7%，而一些歐洲大城市的通脹則超過10%以上。香港通脹低不是偶然，因為背靠祖國，很多影響通脹的因素在價格上都佔有優勢。

第二是在聯繫匯率制度下，香港息口相對美國市場是嚴重滯後的，此點亦不是偶然，除了因為香港的存款多而引致難以加P按(最優惠利率按揭)之外，H按(銀行同業拆息按揭)亦享受平息，按揭息口甚至許多時比定期更低，其實政府面對套息活動的追擊是不斷付出代價的，而在這種情況下港人可享受低息和匯率穩定。

小家庭儲蓄三年可上車

另外，單以屯門、天水圍為例，樓價300萬元或以下的二手住宅放盤約有50個，而500萬元或以下約有900個，其中大部分也是兩房單位，這些都是25至34歲組別的人均入息中位數字兩口子可以負擔到，小家庭合力透過每月儲蓄收入的三成約三年時間就可儲到500萬的一成首期，收入既可以借到自住九成按揭並通過入息要求和壓力測試。從市場的角度來看，香港是一個極度幸福地方。

濠賭股估值仍處低位

「五·一」黃金周到訪澳門旅客量超預期。五一當日合共逾23.9萬人次旅客出入境，其中入境澳門旅客約11萬人次。大三巴及官也街人流理想，黄金周首兩日酒店入住率逾九成。

此外，澳門博彩監察協調局公布，4月博彩收入147.2億澳門元，是2020年1月以來最多，按年大升4.5倍，按月則升15%。

首四月博彩收入升1.4倍

今年首四個月累計博彩收入493億澳門元，按年升1.4倍，並超越去年全年總收入。

中信里昂發表報告指，相信澳門在黃金周期間賭收強勁，整體訪量達2019年同期水平的74%。此外，隨着中場博彩業務持續強勁勢頭，估計4月29日至30日整體博彩日均收入約13億澳門元，為4月每日賭收2.6倍。

報告表示，濠賭股板塊現估值相當於預測明年企業價值扣除息、



強勁。黃金周澳門賭收法新社

稅、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)約13.4倍，低於長期歷史均值的14.8倍。

該行認為，旅客量持續增長，將推動博彩收入復甦。新濠博亞仍被列為行業首選，續予其「買入」評級，目標價19.8美元。

此外，中信里昂維持予美高梅中國(2282)、金沙中國(1928)、永利澳門(1128)「買入」投資評級，目標價分別14.5元、35.4元及10元。

另予澳博(0880)及銀娛(0027)「跑贏大市」評級，目標價分別為4.6元及61.2元。 個股分析—中信里昂

大行削中免目標價

中國中免(1880)首季盈利按年跌10%至23億元人民幣，符預期。收入則升24%至208億元人民幣，創歷史新高。

高盛表示，中免上季毛利率按季回升9個百分點至29%，惟未完全恢復至去年上半年水平。公司指，由於美元兌人民幣走強，導致採購成本增加，加上折扣促銷所致。

考慮到最新出境旅遊數據及其利潤率指引，高盛將中免2023至2025年每股盈利預測下調6%至10%，目標價由280元降至263

元。維持「買入」評級。

料次季利潤率改善

花旗預計，隨着中免促銷活動進一步減少、時尚品類產品組合增加，以及機場免稅店銷售反彈，第二季利潤率或出現更明顯改善，收入亦持續增長，相信「五·一」假期為催化劑，同時看好潛在有利的市區免稅政策，維持其「買入」評級，目標價則由262元降至243元。 個股分析—高盛/花旗

中電信新興業務具增長點

中國電信(0728)去年營收4,814億元(人民幣，下同)，按年增9.5%；淨利潤276億元，增6.3%。

期內，移動通信服務收入1,910億元，同比增3.7%，5G套餐用戶滲透率68.5%，移動用戶ARPU(每用戶平均收入)為45.2元，增0.4%。固網及智慧家庭服務收入1,185億元，增4.4%。集團去年產業數字化收入1,178億元，按年增19.7%；天翼雲收入579億元，增107.5%，網絡安全服務收入47億

元，增23.5%。目標今年雲收入升七成至1,000億元。

今年有望增派息

中電信繼續推進「雲改數轉」戰略，在核心業務發展穩健的同時，新興業務正帶來新的增長點。

集團去年共派股息0.196元，派息率65%，有信心今年可實現雙位數利潤增長，意味今年有望增派息。 個股分析—凱基亞洲