

無懼加息 內地專才又買又租



美息前景未明朗前，勢繼續打擊二手樓市交投，但地產代理表示，一批剛來港的內地專才卻無懼未來息口上調壓力，繼續入市吸納或承租優質屋苑自住。

美聯物業又一村分行首席助理聯席董事蕭偉祥表示，九龍塘碧華花園屬區內老牌指標豪宅屋苑，向來深受市場追捧，有3房單位早前透過該行售予內地專才，連車位成交價1,970萬元。

上述成交單位為碧華花園1座低層C室，實用面積1,211平方呎，屬3房1套連工人套間隔，連1車位，由於室內空間感大，加上居住環境寧靜，儘管「零議價」，仍吸引內地專才承接，成交價1,970萬元，折合實用呎價約16,268元。

中原地產西鐵荃灣西站第二分行高級分行經理謝家偉表示，新近促成荃灣映日灣72座高層J室交易，單位實用面積284平方呎，一房間隔，正望汀九橋海景，叫價670萬元，獲內地專才垂青，議價後以642萬元成交，折合實用呎價22,606元，造價見屋苑一房單位今年新高，惟仍較高位700萬元低約8%。

謝家偉指，買家為內地專才，原本睇租盤，被上述海景所吸引，因打算留



■內地專才斥資1,970萬元買入九龍塘碧華花園3房戶連車位。

資料圖片

港長期發展，見屋苑位置便利，於是棄租轉買，購入上址。據悉，買家需要先繳付30%辣招稅，料住滿7年可獲退還大部分置業稅。原業主持貨4年轉售，賬面獲利50.1萬元，單位升值8.5%。

專才租薈藍開放式戶

中原地產嘉亨灣、鯉景灣及西灣河高級區域營業董事陳凱超表示，分行新近促成西灣河柏匯低層F室租賃交易，單位實用面積211平方呎，採開放式間隔，享城市景。單位於上手租客遷出後，即獲來港內地專才以1.13萬元承租，平均實用呎租約53.6元。新租客為單身內地專才，為方便在港工作，故租

用單位。

中原地產青衣美景花園分行經理李子清表示，分行新近促成薈藍高層A11室租賃交易，實用面積203平方呎，開放式間隔，享藍巴勒海峽景色，月租叫價1.3萬元。因屋苑鄰近小巴及巴士總站，輕易接駁青衣港鐵站，交通便利，而上址叫租比市價略低，加上所有傢俬電器已齊備，吸引一名內地專才即場洽租，業主減租500元，隨即以12,500元成交，折合實用呎租約62元。

李子清指，該名內地專才之前於外國工作，最近來港發展，見上址條件合適，故快速拍板租入。業主現可享約2.8厘租金回報。

長實派息有望穩增

長實集團(1113)今年上半年剔除重估收益基礎利潤按年跌34%至約76億元。富瑞表示，有關業績達該行對其全年預測約44%，惟期內物業銷售表現較預期弱。

富瑞表示，長實續以回報為發展戰略，並擁有較強資產負債表，但物業銷售入賬遜市場及該行預期，投資物業收入表現平平，加上內地市場銷售去化率受壓，或因而被富時羅素剔出EPRA Nareit Developed Asia指數。

被富瑞下調盈測

富瑞維持予長實「持有」評級，除了回購股份外，未來催化劑有限，將今明兩年每股基本盈利預測削減5%至10%，目標價由47元降至46元。

另外，里昂下調長實2023至2025年物業銷售預測，因而調低其盈利預測12.1%、8.2%及2.8%，目標價亦由56元降至46.5元，維持「跑贏大市」評級。



■長實遭大行削目標價。

花旗指，由於利率高企，故對香港住宅及寫字樓前景持負面看法，但長實經常性收入組合多元化，且資產負債表穩健，應可推動股價取得較好表現。

花旗將長實目標價由49元下調至47.1元，評級「中性」，但長實經常性現金流入持續增加，料集團在2023至2025年，派息有望保持穩定增長。

摩根大通指，長實現股價為資產淨值折讓61%及8倍市盈率，雖然目前樓市呆滯，但集團多元的盈利來源，維持予其目標價63元及「增持」評級。

個股分析－富瑞/花旗/摩通

高盛：鐵塔業務發展穩健

中國鐵塔(0788)上半年營業收入464.6億元(人民幣，下同)，按年上升2.2%；股東應佔溢利升14.6%至48.4億元。期內，EBITDA達320.2億元，EBITDA率68.9%；淨利潤率10.4%。

高盛表示，鐵塔中期收入低於該行預期2%，惟純利高於預期6%，主要由營運支出下降所帶動，營運現金流按年跌63%，錄現金流赤字達137億元，因應收賬款暫時增加所致，故被視為負面影響。

至於鐵塔前景及指引方面，管理層認為，透過持續成本或費用控制，以及智能塔、能源業務等發展潛力，公司業務發展保持穩健。由於公司執行力良好，抵消降價影響，對其前景更具信心。

目標價升至1.1元

高盛將鐵塔2023至2025年純利預測上調3%至10%，目標價由1.04港元升至1.1港元，維持「中性」評級。 大行精選－高盛

美高梅復甦勢頭勝預期

中金發表報告指，美高梅中國(2282)第二季收入58.09億元，同比升418%，恢復至疫情前2019同期的105%；經調整EBITDA為17.47億元，恢復至2019同期120%，勝市場及該行預期。

中金表示，美高梅中國上季業績得益於美獅美高梅和澳門美高梅實現行業最強勁的中場業務復甦，上季中場賭收分別恢復至2019年同期的132%和116%。

此外，美獅美高梅貴賓業務表現強勁，

貴賓賭收市場份額由2019年次季的3.3%，升至上季的13.1%。

目標價上調12%

中金表示，美高梅中國復甦勢頭勝預期，第三季已進入增長階段，將其今年經調整EBITDA預測上調8%至66.88億元，維持明年經調整EBITDA預測至74.28億元，目標價上調12%至16.8元，評級維持「跑贏行業」。 大行精選－中金

銀行高回贈吸轉按

繼續分析政府放寬按揭系列之三，在政府放寬按揭成數後，供樓人士在轉按方面有更大彈性，有助他們因應不同需求申請轉按。近月市場上亦多加一項誘因推動轉按增加，今年銀行先後提高按揭回贈金額，吸引用家轉按兼同步賺取可觀回贈。

用家只要仔細計計數，或會發現即使現時新造按息稍高於原有供樓息率，轉按後亦分分鐘賺得更多着數。以500萬元尚餘按揭額平手轉按為例，若轉按後按息由現時之3.375%升至3.625%(由H按封頂息P-2.5%轉為P-2.25%; P現為5.875%)，利息雖上升0.25厘，每年利息多出約12,500元，但轉按後銀行提供現金回贈高達2.8%或以上，即約14萬元，扣除轉按律師費(約8,000元計)及兩年罰息期即綑綁期內多出的利息約25,000元後，仍有高達107,000元回贈金額。

衡量未來不確定性

當然，按揭供樓期可長達30年，而並非罰息期之兩年，但善於靈活運用按揭計劃的用家會選擇先透過轉按賺得可觀回贈，兩年罰息綑綁期後再轉按又或作其他安排。由於息率已近頂，未來按息向下的機會大於向上，罰息期過後可留意屆時市場按揭優惠是否轉按好時機，很多時當銀行樓按取態積極，總會有積極性大的銀行願意提供更佳的轉按息率及優惠。不過，筆者仍要提醒用家，始終沒人可掌握未來按息水平及優惠，故此用家仍應就未來存在不確定性作衡量。



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理