

啱心水即買 大額成交湧現



中小型單位主導樓市成交外，近期二手市場接連錄得大額成交。

地產代理表示，近期樓換樓客入市信心大增，四出尋找心儀千呎大單位，合心水即拍板成交。

中原地產荃灣萬景峯分行副分區營業經理余仲平表示，剛促成荃灣柏傲灣2A座高層A室交易，單位實用面積1,254平方呎，四房套間隔，望荃灣、青衣及汀九一帶海景，叫價2,650萬元，減價120萬元，以2,530萬元沽出，實用呎價20,175元。買家為外區業主，比較荃灣區不同屋苑後，最終鎖定柏傲灣，因為海景吸引，加上位置方便，日間參觀上址，隨即於晚上「翻睇」，見夜景迷人，即晚拍板承接。原業主持貨7年，現賬面獲利334.4萬元。

中原地產玖瓏山分行經理霍栢雄表示，分行新近錄得火炭駿景園10座高層H室交易，單位實用面積1,039平方呎，三房套房連工人套房間隔，坐向東南，享馬場景，叫價1,500萬元，議價後以1,232萬元沽出，實用呎價11,858元，累減268萬元。新買家為區內家庭換樓客，見屋苑環境舒適，即決定入市。原業主持貨16年，是次轉手賬面獲利292萬元。



■荃灣環宇海灣三房戶獲區內分支家庭買家垂青，睇樓2次即拍板成交。資料圖片

美聯物業青衣 - 青衣港鐵站分行高級分區營業經理李貫姓表示，剛促成青衣灝景灣6座中層B室交易，單位實用面積849平方呎，三房連套房設計，向東北，享全海景。據悉，單位初時以1,350萬元放盤，而買方為區內換樓客，認為撤辣後青衣現在價格適宜，故議價後以1,270萬元承接，實用呎價14,958元。原業主持貨21年，賬面獲利945萬元。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，撤辣刺激換樓客加快入市。該行剛促成一宗奧運站帝峯·皇殿3座中層A室交易，單位實用面積1,103平方呎，四房套間隔，近日獲區內換樓客洽詢，心儀單位景觀開揚，故決定承接單

位自住。經議價後，單位最終減價220萬元，以2,380萬元易手，折合實用呎價21,578元。原業主持貨12年，是次轉手賬面賺430萬元。

環宇海灣三房減125萬沽

中原地產荃灣區高級區域營業經理黎子華表示，荃灣環宇海灣2座高層B室，實用面積750平方呎，三房套間隔，享海景。業主原叫價1,200萬元，近日終減價125萬元，減幅1成，以1,075萬元成交，實用呎價14,333元。買家為區內分支家庭，連續兩晚視察單位後隨即還價洽購。原業主持貨10年，現轉手賬面獲利294萬元。

內地人申請樓按條件



息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

內地人申請樓按所需提交的入息證明文件，一般來說，在職人士需提交最近三至六個月薪金入賬銀行戶口紀錄(內地稱銀行「流水」)、稅單(香港工作)/完稅證明(內地入息)、發薪證明及職位證明文件如公司合約、聘書、糧單等，如屬專業資格人士如律師、醫生可提供執業資格證書。

若內地客戶純粹來港買房作投資出租之用，非在港工作例如是人才計劃下又或畢業生留港工作的人士，在港亦沒有任何信貸紀錄可供銀行參考，是否能提供獲銀行認可的工作證明及足夠入息水平便成了按揭審批關鍵。例如內地入息人士在職於知名品牌大公司已多年，並有完稅證明、公司發薪之銀行流水紀錄，香港的銀行是較容易評估及接納申請人的入息證明。

可申請高成數按揭?

不少人問內地人士可否透過按揭保險計劃申請八成按揭、九成按揭?根據按揭保險計劃，按揭物業必須是自住性質，故此對於來港居留的內地人士，例如是透過人才計劃來港工作，他們按此需要已持有香港身份證，即使並未屬於香港永久居民身份證，仍同樣可依照現行準則透過按揭計劃申請高成數按揭。現時九成按揭計劃的樓價上限高達1,000萬元，八成按揭計劃的樓價上限則高達1,500萬元，而九成按揭的申請人須為固定收入人士，按揭物業亦須為首置自住房。相反，若果內地人士在港買房並非自用，亦顯然並非留港居住，未持有香港身份證，便未符合條件申請高成數按揭保險計劃。

太航回購市場反應佳

太平洋航運(2343)宣布擬於4月25日至12月31日，進行不多於4,000萬美元(約3.12億港元)的股份回購計劃。可購回股份佔已發行股份約2.45%。

富瑞發表研究報告指，太平洋航運股份回購計劃，市場反應正面，料有利股價表現。

報告引述太平洋航運管理層表示，公司對經營前景感到樂觀，憧憬行業基本面具有吸引力，以及乾散貨運價將進一步反彈。

獲富瑞列為行業首選

該行指出，考慮到年初至今運費率高於此前的預期，故將太平洋航運2024年及2025年收入預測各上調4%，每股盈利預測則分別上調22%及28%，維持「買入」評級，並將該公司列為航運業首選。

富瑞將其目標價由2.9元上調至3元，以反映該行將其超靈便型乾散貨船及小靈便型乾散貨船全年平均租金



■太航對經營前景樂觀。

收入預測上調10%。

另外，滙豐證券指，太平洋航運宣布4,000萬美元股份回購計劃，市場反應正面，計及回購與50%的預期派息比率，預測合計股本回報率可達7%。

該行對太平洋航運2024年至2026年盈利預測基本維持不變，然而，上調超靈便型乾散貨船日均租金收入預測，惟預測很大程度上會被小靈便型較低的租金收入預期，以及較低貢獻所抵消，並料其股價上升空間有限。滙豐表示，股份回購計劃或取代年潛在特別股息，維持「持有」評級，目標價2.6元。

個股分析 - 富瑞/滙豐

聯通首季業績遜指引

摩根士丹利發表報告指，中國聯通(0762)2024年第1季純利逾56億元人民幣，同比增8.9%，雖然符合該行預期，不過，略遜公司全年度雙位數增長的指引。

聯通上季服務收入按年增3.4%，其中，聯網信通業務及算網數智業務收入穩健增長，聯通雲收入增30%，達167億元人民幣。

大摩大致維持盈利預測不變，維持評級「增持」，目標價6.5元。

另外，滙豐證券指，聯通今年首季服務收

入同比增3.4%，營業利潤增22.3%，分別比該行預期低2%和7.9%。

被滙豐升價至5.5元

該行對聯通今年收入和EBITDA的預測，分別下調1.6%和3.1%，2025年預測亦調低2.7%和1.3%，以反映上季業績遜該行預期。

然而，滙豐上調聯通目標價，由5.1元升至5.5元，維持予「持有」評級。

個股分析 - 大摩/滙豐

特步銷售趨勢向好

大和發表報告指，特步國際(1368)首季核心主品牌零售銷售額錄得高單位數增幅，勝預期，銷售向好趨勢由3月中起持續至今，即使在去年高基數下，仍實現增幅。

該行引述特步管理層表示，對業務前景正面樂觀，惟有待中期業績發布時，才考慮調整全年業務增長指引。基於對海外市場發展擔憂，以及新品牌投資乏力，大和將特步今明兩年每股盈利預測下調4%至9%，目標價降至6元，重申其「買入」評級。

另外，瑞銀指，特步上季銷售額增長錄高單位數。雖然預期第2季銷售趨勢強勁，但管理層維持全年收入增長逾10%的指引目標，料要待第2季度後，趨勢才進一步明確。

獲瑞銀上調盈利

瑞銀指，考慮今年以來強勁銷售趨勢，將特步2024年至2026年各年每股盈利上調2%至4%。評級「中性」，目標價由4.1元升至4.5元。

個股分析 - 大和/瑞銀