

供應緊張 租盤即睇即簽



地產透視
二手樓市平價筍盤逐漸消化外，租賃市場亦見緊張。地產代理表示，皆因各大屋苑業主見價好趁機沽貨套現，導致租盤渴市，不少交通方便的大型屋苑放租盤租客都會即睇即簽。

利嘉閣地產將軍澳分行經理楊友銘稱，該行促成將軍澳新寶城5座低層F室的二手租賃成交個案，單位實用面積378平方呎，兩房間隔。區內租客認為單位間隔合用，屋苑可徒步至港鐵坑口站，且附近大量綠化設施，遂向業主洽租，並「零議價」即時以16,000元承租，折合實用呎租42元，高於市場水平，業主可享租金回報3厘。

利嘉閣地產新西九龍豪宅奧運站匯豐二行聯席董事徐錦榮稱，該行新近促成南昌站匯豐2A座中層C室的二手租賃成交個案，單位實用面積534平方呎，兩房間隔，外望海景。租客鍾情單位間隔四正，享醉人海景，加上屋苑附設住客會所，徒步可達港鐵南昌站，交通方便，遂向業主洽租。業主原放租31,000元，經議價後，即以29,500元承租，折合實用呎租55元，業主可享租金回報2.8厘。

利嘉閣地產藍灣半島分行聯席董事



■港鐵南昌站上蓋物業匯豐兩房獲租客議價後即時承租。
資料圖片

武秉強表示，該行新近促成小西灣藍灣半島7座高層F室的二手租賃成交個案，單位實用面積455平方呎，兩房間隔，外望開揚景觀。租客為區內客，鍾情單位間隔合用，加上屋苑基座設有購物商場及巴士總站，生活配套便利，睇樓後即與業主議價洽租。業主原以19,000元放租，經誠意洽談後，最終以17,000元承租，折合實用呎租37元，業主可享租金回報高達8.5厘。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行日前促成碧海藍天3座中層F室租賃成交，單位實用面積494平方呎，兩房間隔。單位以20,000元放租，近日獲新租客接洽，雙方經議價後以19,000元成交，折合實

用呎租38.5元。新租客為家庭客，心儀單位間隔實用，而且景觀開揚，故睇樓後即拍板承租。業主現可享租金回報3.5厘。

維港匯兩房外區客承租

香港置業西九龍港灣豪庭廣場分行首席聯席董事曾漢民表示，維港匯新簇，吸引用家進駐。該行日前促成維港匯1期5座低層A室租賃成交個案，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，向西南望海景。業主以30,000元放租2星期後獲外區客洽詢，雙方經議價後以29,000元成交，實用呎租55.6元。新租客為夫婦，心儀單位間隔實用，故睇樓後即決定承租。

租金進入上升周期



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

4月8日公司數據部同事向筆者匯報：屯門區的租賃樓盤告急！放盤量跌破警戒線！租盤出現告急的原因有兩個：首先，在撤辣之前太多人悲觀看樓市，令到剛需去租樓的多、買樓的少。

其次，政府全面推行人口引進政策，例如外勞、優才及專才等入境計劃，令到香港人口數量恢復增長勢頭。

與此同時，內地人才來港帶動房屋需求，也等於香港經濟愈來愈企穩之時，就吸引到愈來愈多人來港工作及居住，同樣帶動新的房屋需求。再加上，樓市辣招推行逾13年，對炒家有打壓，同樣對買樓收租的人士都一併打壓，於是令到租盤長期處於低增長的水平。在此背景下，我們見樓價在未撤辣前不斷下跌，而租金不斷上升，樓價連跌10個月，而租金在過去13個月中有11個月上升。在撤辣之後，筆者經營的公司，3月份促成的買賣成交量增加131%，而租務方面，雖然租盤減少，租金上升壓力增加，但我們所促成的成交量仍然多了64%。

租盤按年大減44%

說回數據部給筆者的報告，看到一年前即2023年4月8日，屯門區的租盤是736個，而撰文的當日，即一年後的2024年4月8日，屯門區的租盤只有409個，按年大減44%。這是一個警號，反映到除了內地居民源源不絕來港買樓，香港居民換樓方興未艾之餘，租金顯然會進入上升周期。不買樓等樓價跌，最後都會面對有關決定的機會成本，而在市場上任何決定也是要付出代價的。

小米SU7 銷量樂觀

麥格理發表報告表示，小米集團(1810)新能源汽車SU7在開售首周錄得逾4萬宗確認訂單，勝市場預期，故上調今年銷售預測，由原先的1.4萬輛升至8萬輛。

該行認為，小米SU7定價20萬至30萬元人民幣吸引。估算現時產量每月約7,000輛，料第3季提升至每月1萬輛，年底增至每月1.5萬輛，年產約24萬輛。

獲麥格理升價至29.39元

麥格理將小米目標價由27.74元升至29.39元，評級「跑贏大市」。

另外，摩根士丹利亦對小米SU7銷量樂觀，將其電動車業務估值由900億升至1,100億元人民幣，料電動車將可與智能手機及人工智能物聯網部門產生積極協同效應。將其目標價由17.5元上調至20元，維持「增持」評級，並將小米列為首選股之一。

大摩稱，根據目前基本情境，將



■大摩調高小米電動車業務內在價值預測。

小米電動車業務的內在價值預測上調至890億元人民幣，2024年至2025年平均電動車售價加至25萬元人民幣，2024年至2026年銷量預測升至7.5萬輛、20萬輛及35萬輛。

花旗表示，小米SU7出貨量在4月首周已達1,100輛，SU7不可退款訂單逾5萬張。

該行認為，小米目前每日生產逾300輛，如SU7產量或交付量提早達到每月1萬輛，有望改善電動車業務虧損狀況。該行予小米目標價19.6元，評級「買入」。

個股分析—麥格理/大摩/花旗

京東上季料少賺4%

建銀國際發表報告指，相信京東集團(9618)2024年第1季業績符合預期，估計收入同比增長6%至2,580億元人民幣，經調整純利則降4%至73億元人民幣。

報告表示，京東集團正實現2024年全年收入和商品交易總額(GMV)增長目標，預計全年京東集團及旗下京東零售收入分別增長7%和6%。該行預期，京東集團上季零售收入料達2,250億元人民幣，按年增6%；經營利潤跌16%至82億元人民幣，經營利潤率3.7%，跌

99個基點。

被削價至147.9元

報告表示，上季京東零售經營利潤率同比下降20個基點至3.6%，京東集團經調整純利率料跌18個基點至3.1%。另料期內GMV跑贏行業。建銀國際下調京東集團目標價，由149.4元降至147.9元。維持「跑贏大市」評級，主要是人民幣對美元匯率疲軟。

個股分析—建銀國際

平保新業務價值增長佳

野村發表研究報告，預期中國平安(2318)今年首季新業務價值增長保持強勁，惟在高基數下，稅後經營溢利按年減8%至368億元人民幣，淨利潤跌17%至320億元人民幣。

壽險業務方面，該行表示，考慮到2023年受新冠疫情影响，去年首兩個月基數效應較低，以及銀行存款減息背景下，儲蓄型保險產品的吸引力，料2024年首季，平保新業務價值按年保持15%強勁增長。

不過，野村將平保目標價由59.64元下調

至54.12元，評級「買入」。

業務或見轉折點

另外，摩根士丹利表示，相信平保部分核心業務將出現轉折點，若公司能成功收窄資產管理虧損，料有利股價反彈。

該行維持平保2024年及2025年每股盈利不變，每股經營利潤預測上調0.2%及0.1%，將其目標價由48元升至51元，維持「增持」評級。

個股分析—野村/大摩