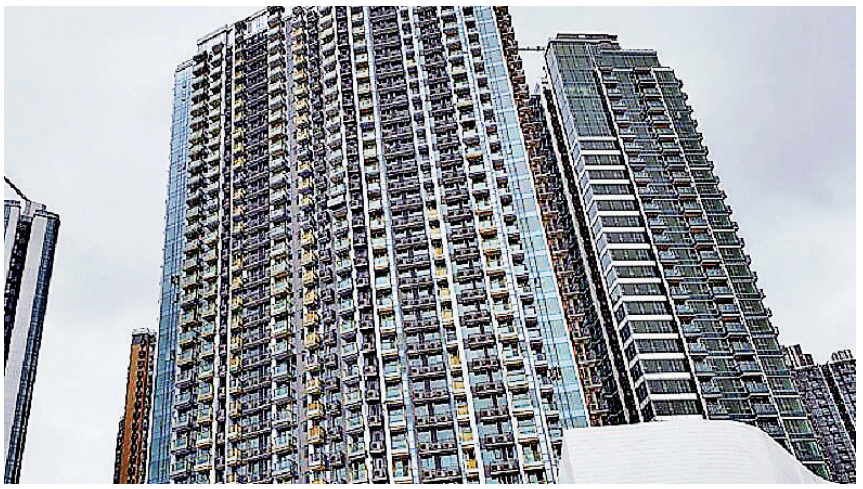
旺季啟德租金飆得誇張

地產透視

踏入暑假這傳統租賃旺季，特別是入伙新盤集中的啟德新區交投更為活躍。地產代理表示，上月啟德新區暫錄109宗租賃成交，部分單位租金飆得誇張，個別大幅上升30%。



■啟德新區GRANDE MONACO一房戶獲內地專才承租。 資料圖片

利嘉閣助理分區經理劉蜀永表示，啟德個別兩房單位疫情期間叫租約17,000元至18,000元，現時已大幅加至22,000元至23,000元，加幅約30%。現時區內的買家及租客逾一半以上為內地專才。他接洽的租客以內地家庭及留學生為主，以往這類客人較偏愛港島區，但自屯馬線通車後，轉乘高鐵回內地更方便，因此內地客開始轉租啟德區。另外，內地學生自5月起陸續來港覓租盤，搶租一至兩房單位，到6月這類單位基本上「冇貨揀」，供應緊張自然令租金大幅攀升。

他續指，現時一兩房租盤非常搶手，全個啟德僅10個，只有5個可以約睇樓，其餘均要等完租約「冇樓睇」。租金方面，一房叫租約17,000元至21,000元，兩房叫租約23,000元至28,000元。該行促成最新一宗為龍譽2B座低層D室，面積306平方呎，一房間隔，以16,000元租出，呎租52元。業主可享3厘租金回報。

中原地產啟德新區啟德1號分行經理施蒂文表示，中原另最新促成一宗GRANDE MONACO租賃成交，單位為1B座高層D室，實用面積350平方呎，一房間隔，單位坐向西南方，向內園景，最新以18,500元租予內地專才，折合實用呎租51元。業主可享2.5厘租金回報。

施蒂文續稱，中原最新促成1宗HENLEY PARK租賃成交，單位為1A座低層H室，實用面積250平方呎，開放式間隔，單位坐向北方，望內園景，最新以15,200元租出，折合實用呎租達61元。上址業主現極速成功租出，可享3.5厘租金回報。他又稱，新近並促成維港1號2A座高層C室租賃交易，單位實用面積439平方呎，兩房間隔，最新以18,800元租出，折合實用呎租43元。上址業主現可享2.5厘租金回報。

OASIS KAI TAK零議價租出

香港置業東中九龍現崇山分行高級營業經理吳仁傑表示，該行剛促成的一宗OASIS KAI TAK 2座中層B室租賃交易，單位實用面積約547平方呎，三房間隔，向南望海景。吳仁傑指，業主以約24,000元放租約3星期後吸引外區客洽詢，雙方零議價以24,000元承租，實用呎租約43.9元。新租客為內地專才，心儀單位享海景，而且單位實用及整潔，故睇樓1次後即決定承租。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

居二借按保有限制

居者有其屋計劃已推行逾45年，對於一些較高樓齡屋苑，又或若買家已不能獲銀行批足所需按揭成數，現亦可選擇透過按揭保險計劃申請高成數按揭，對於1,000萬或以下單位（居二成交之樓價主要是1,000萬以下），按揭成數同樣高達九成（白表）及九成半（綠表），按揭年期長達30年；但當中需符合按保準則及支付按揭保險費。若透過按保計劃申請居二按揭，其實有樓齡的限制，樓齡與還款期總和以75年為上限，換句話說，若樓齡已超出45年，按揭年期亦未必足30年。

白居二可享90%保費折扣

由於居二市場物業屬於資助性單位，按保借款人可享有明顯較大的按揭保費折扣。對於樓齡仍處35年或以下之單位，白居二申請九成按保可享90%保費折扣，綠表買家申請九成半按保則可享70%保費折扣。舉例，假設白居二買家購入一個樓價450萬之居二單位，首次轉讓日期距今及樓齡是35年，選用按保申請「930」（九成按揭及30年還款期），以保費折扣高達90%計，按揭保費由2.34%即94,770元減至9,477元，對比相同樓價之私樓按揭保費87,480元，保費開支實質已獲大幅度減少。樓齡高於35年的保費折扣則逐步遞減，白居二申請九成按揭為例，樓齡超過40年至45年之保費折扣降至30%，樓齡超過45年至50年之保費折扣再降至5%。

滔搏線下客流承壓

中金發表報告指，滔搏（6110）截至今年5月底止首財季，零售及批發業務總銷售金額按年跌幅為中單位數，直營門店毛銷售面積減少0.5%。

報告指，今年以來，終端消費需求較為波動，滔搏線下客流承壓，同時受到主力品牌部分產品到貨節奏調整，以及去年同期高基數影響。

遭中金削價19%

該行維持對滔搏2025年及2026財年每股盈利預測分別為0.39元和0.42元人民幣，對應市盈率10倍及9倍，維持其「跑贏行業」評級。

中金表示，考慮到近期消費環境波動、港股估值下移，下調滔搏目標價19%至5.58元，但仍有27%上行空間。

另外，瑞銀表示，基於銷售前景疲軟，將滔搏2025年至2027財年每股盈利預測下調5%至8%，目標價由7.3元降至6.6元，維持「買入」評級。

大和亦維持予滔搏「買入」評級，將其2025年至2027財年每股盈利預測下調7%至11%，以反映消費情緒疲軟，目標價由6.6元降至5.3元。

■分析料滔搏銷售前景疲軟。

該行認為，滔搏收益率仍吸引，假設其2025財年股息派發比率100%，股息率可達9%。

大和指，集團管理層維持2025財年收入錄得增長，首財季經營現金流亦錄正數，意味公司現金狀況健康，足以支持派息。

申萬宏源指，滔搏持續聚焦全域零售的高質量增長，提升效率，維持其「買入」評級。

個股分析－中金/瑞銀/大和/申萬宏源

京東物流利潤率改善

摩根士丹利發表報告指，京東物流（2318）利潤率持續改善，並優於2024年集團管理層指引，惟業務仍高度依賴母公司京東集團（9618）銷售表現，股息支付的可見性尚未明確。

獲大摩上調盈測

大摩將京東物流2024年非國際財務報告準則（IFRS）淨利預測上調39%，同時將其2025年非IFRS淨利潤預測調高20%，主要反映該行對其前景更加樂觀，相信核心供應鏈業務表現向好，料2025財年核心供應鏈業務利潤率為2.2%，2026年達2.5%。

該行調高京東物流目標價6.7%，由8.9元升至9.5元，維持其「與大市同步」評級。

另外，麥格理表示對京東物流前景更為樂觀，將其今明兩財年淨利潤預測各上調3%，目標價由9.6元升至9.9元，評級由「中性」上調至「跑贏大市」。

個股分析－大摩/麥格理

波司登獲大行升目標價

美銀證券發表報告指，波司登（3998）2024財年收入和稅後淨利潤分別按年增38.4%和43.7%，較該行預期和公司指引分別高出9%和10%。

該行認為，新產品創新繼續推動波司登增長和產品組合多樣化，有助抵禦季節性波動，並提高門店效率。

美銀將波司登2025年和2026財年每股盈利預期分別上調15%及18%，目標價亦升13%至6元。考慮到公司近期增長勢頭、估值不高，以及股息率達6%，重申其「買入」評級。

業務穩健增長

另外，高盛認為，波司登受惠產品多元化發展，以及品牌組合推動，支撐其業績增長。雖然原材價格上漲，惟料集團旗下羽絨外套價格或跟隨上升，將其2025至2026財年盈利預測上調10%至14%，以反映業務穩健增長，將其目標價由5.5元升至5.8元，重申「買入」評級。

個股分析－美銀/高盛