

市區屋苑未交吉照租出



踏入暑假旺季，租務氣氛持續熾熱。地產代理表示，部分市區屋苑一般放盤1至2天內就獲承租，個別屋苑更是未交吉已成功租出。

香港置業西九龍愛海頌分行高級聯席董事張志豪表示，港灣豪庭本月暫錄12宗租賃交易，包括該行剛促成港灣豪庭10座中層H室租賃交易，兩房間隔，單位實用面積348平方呎。張志豪續稱，業主以16,500元放租後即吸引同區客洽詢，雙方經議價後以15,800元承租，實用呎租45.4元。據悉，新租客為學生合租，心儀單位間隔實用，由於單位尚未交吉，無樓梯的情況下仍火速拍板承租。業主現享回報13.8厘。

香港置業西九龍深水埗分行區域董事方文偉表示，該行剛促成長沙灣麗群閣中層B室租賃交易，單位實用面積322平方呎，兩房間隔。方文偉稱，單位以13,800元放租僅2天即獲同區客接洽，雙方經議價以13,200元成交，實用呎租41元。新租客為家庭客，心儀單位方便小朋友上學，故睇樓1次即決定承租。

祥益地產高級分行經理謝利官表



■大角咀港灣豪庭兩房戶未交吉，仍獲租客承租。睇樓情況下承租。資料圖片

示，剛促成天水圍嘉湖山莊7期(景湖居)7座高層B室租賃交易，單位實用面積630平方呎，三房套間隔。租客為區內客，主要鍾情該屋苑鄰近小朋友上學地點，方便往返，而且屋苑周邊環境靜中有旺，單位包全屋傢具，租客遂便決定以13,000元「即睇即租」，實用呎租20.6元。業主現成功租出單位，可享租金回報率2.8厘。

逸瓏灣8兩租客搶租

美聯物業大埔白石角豪宅分行助理區域經理黃國輝表示，臨近暑假，租賃市場競爭激烈，該行最新錄得兩租客同搶租盤個案，終由代理攜票北上交內地業主簽約促成交易，租出單位為大埔白

石角逸瓏灣8高層D室，實用面積859平方呎，三房間隔。單位早前以32,000元放租，獲兩組家庭客同時交訂搶租，為協助客人搶得心頭好，同事即日攜票北上簽約，終成功促成交易，單位以月租31,000元租出，實用呎租36元。業主現享回報2.7厘。

祥益地產區域董事袁思賢表示，新近促成屯門半新盤御海灣2座中層B室租賃交易，單位實用面積262平方呎，開放式間隔。租客考慮該屋苑屬區內半新物業，而且周邊有交通工具直接到達工作地點，加上單位內籠新淨，業主更有500元的議價空間，租客遂便決定以月租10,500元「即睇即租」，實用面積呎租40.1元。業主租金回報為2.4厘。

自製樓按減息更彈性



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及雖然減息周期未展開，按揭供款人士可善用按揭存款掛鈎戶口(mortgage-link account)自製減息效果。而按揭掛鈎之高存息戶口往往比銀行定期戶口更具彈性，定存優惠一般設有最低存款額、新資金要求、定存期及各項條件限制例如需完成指定投資項目，資金亦因而在定存期內鎖死，而按揭存款掛鈎計劃的好處是在提存方面具有高度彈性，用家可以隨時按需要提取高存息戶口內之存款，亦可隨時將資金再存進戶口內，由於利息按每日戶口結餘計算，所以不會基於到期日問題而影響利息收入。

此類計劃一般只限借款人享有與按揭掛鈎的高存息戶口，市場上則有個別大型銀行加以優化計劃，可提供多達三人享有掛鈎高存息戶口；借款人可選擇與直系親屬包括配偶，父母或子女、又或按揭貸款的抵押人或擔保人共同掛鈎高存息戶口。這種方式有其好處，可增加機會用盡戶口存款金額上限，合共獲得更多的高存息回報。

或設有最低按揭額要求

不過，要留意現時市場並非所有銀行均會提供此類計劃，又或者獲享此類計劃附帶不同條件，例如不同銀行或設有最低按揭額要求，主要介乎100萬至300萬不等，方可申請此類計劃。而更重要的一點是，此類計劃的按揭用家切勿一時不慎逾期供款，因為不少銀行會為此類計劃附加條款，若然借款人未能準時供樓，銀行有權又或取消提供高存息戶口。

攜程遭大行降目標價

大和發表報告指，內地境內旅遊需求放緩，但出境旅遊需求維持強勁，相信攜程(9961)毛利仍有提升空間。

該行調低對內地境內旅遊下半年收入預測，以反映最新酒店行業平均每間可供出租客房收入疲弱，但攜程受惠出境遊業務，料表現跑贏同業。

削每股盈利

該行預期，攜程2024年至2026年收入年均複合增長率16%，相對於同業，公司能見度更高。另對其每股盈利預測下調4%至8%，以反映境內需求遜預期。

大和重申其「買入」評級，為行業首選股，目標價則由653元降至590元。

另外，星展亦將攜程目標價由655元降至613元，預測市盈率24倍，大致符合歷史均值，維持其「買入」評級。美股預託證券目標價亦由87美元下調至79美元。

報告指，今年首5個月，內地出境旅客量同比大升逾3倍，但僅為2019年



■攜程料受惠內地出境遊需求強勁。

疫前的81%。出境遊佔攜程去年收入13%。在穩定的本地遊業務基礎上，預期出境遊業務在2024年至2026年年複合增長率達30%，令公司期內收入及盈利年複合增長14%。

另外，星展預期攜程國際業務收入未來3年年複合增長率30%，主要受惠於免簽證政策，料該部分收入佔公司整體27%。

摩根士丹利亦將攜程2024年至2026年每股盈利預測下調1%至2%，將其美股目標價由64美元下調至59美元，維持「增持」評級。

個股分析—大和/星展/大摩

電盈派息上行空間受限

瑞銀發表報告指，電盈(0008)預測股息率9.7%，為股價提供一定支持，港股通投資者一旦可以豁免股息稅，料可成為該股潛在催化劑。

該行將電盈目標價由4.4元升至4.6元，以反映上調香港電訊(6823)目標價至12.5元，維持其「買入」投資評級。

瑞銀又指，電盈中期股息每股9.77仙，按年持平，對比香港電訊平均每單位分派按年升2.7%，意味公司把香港電訊97%派息轉派予股東，與2023年相若，亦符合該行

預測。

OTT業務疲弱

另外，摩根大通表示，雖然電盈旗下免費電視業務強勁，但上半年OTT業務表現疲弱，電訊業務則保持穩定。儘管電盈股息收益率達10%，但該行維持其「中性」評級，目標價4元。

摩通認為，香港電訊股息分派傳導率潛在下降，或會限制電盈未來幾年派息的上行空間。

個股分析—瑞銀/摩通

網易3季網遊收入增長料加快

摩根大通發表報告指，網易(9999)2024年市盈率12倍，估值處於過去5年低位，相對全球領先線上遊戲同業20倍以上的估值，是吸引的入市點。予其目標價200元。

為摩通行業首選股

該行重申，網易為內地網絡遊戲行業首選股，料公司旗下《永劫無間》手遊表現強勁，加上《七日世界》7月初於全球推出，應可推動網絡遊戲收入自第3季起加速增

長，以及有機會重估。

另外，中金預料，網易次季收入按年升6%至253億元人民幣。非通用會計準則(non-GAAP)淨利潤按年跌16%至76億元。

中金指，網易新遊戲表現亮眼，旗下《永劫無間》手遊上線用戶規模符合預期，考慮到《燕雲十六聲》PC版上線延期，略為下調Non-GAAP淨利潤2%至327億元人民幣。維持「跑贏行業」評級，目標價206元。

個股分析—摩通/中金