

供平過租 租客爭上車



樓市氣氛回暖，部分租客加快入市步伐，由租轉買。

地產代理表示，租客憧憬減息周期開始後，有感未來供平過租，加上現時樓價尚處低水，故紛紛入市轉做業主。

美聯物業將軍澳康城分行(3)高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成天晉2期3a座低層C室交易，單位實用面積649平方呎，三房套間隔。買家為外區租客，見近期利好消息湧現，樓市回暖，看好後市走勢，加上將軍澳樓價尚處低水，故決定入市做業主，斥1,110萬元承接單位自住，折合實用呎價17,103元。原業主持貨11年，是次轉手賬面賺387.8萬元。

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成將軍澳日出康城第4A期晉海3a座高層A室交易，單位實用面積541平方呎，兩房連儲物室間隔。賣家最初以880萬元放盤，放盤5個月，近日獲區內租客洽詢。買家心儀單位間隔實用，見樓市氣氛回暖，睇樓僅1次即決定入市，議價180萬元後以700萬元承接單位自住，折合實用呎價12,939元。原業主持貨6年，是次轉手賬面虧蝕333.3萬元。



■將軍澳天晉2期3a座三房戶獲外區租客以1,110萬承接。資料圖片

美聯物業將軍澳康城分行(3)高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成一宗日出康城領都3座高層RA室交易，單位實用面積677平方呎，三房套間隔。買家為同區租客，見美國減息、政府放寬按揭措施等利好因素有助提振樓市，入市信心大增，加上近期業主提出加租，故決定棄租轉買，斥738萬元承接單位自住，折合實用呎價10,901元。原業主持貨15年，是次轉手賬面賺300.1萬元。

美聯物業粉嶺逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，新近促成粉嶺綠悠軒6座高層H室交易，單位實用面積452平方呎，兩房設計。單位早前以460萬元放售，買家同樣為區內租客，睇樓多

時，認為現時是置業良機，議價後以438萬元承接單位，實用呎價9,690元。原業主持貨12年，賬面升值172萬元。

租客905萬購太古城

利嘉閣地產逸樺園分行聯席董事吳玉蘭稱，該行新近促成太古城東海閣低層D室交易，單位實用面積708平方呎，三房套間隔。新買家為區內租客，決定轉租為買，由於買家對太古城情有獨鍾，且單位間隔合用及售價吸引，落實洽購。業主原以950萬元放售，經誠意洽商後，最終以905萬元成交，折合實用呎價12,782元。原業主賬面獲利109萬元。

樓價走勢落後租金



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

市場上不同區域或新舊屋苑單位的租務情況有所不同，對於租金上升速度較快之單位，租金回報率高於一般水平的單位，其實以七成按揭計已出現「供平過租」；例如是租務暢旺、交通方便、或鄰近核心寫字樓或大學區域的樓盤，又或者樓價走勢比市場更明顯追不上租金升幅的單位。舉例，根據最近數字，九龍灣得寶花園的租金回報率可達4.9%，高於平均之3.5%，以一個265平方呎單位為例，叫價及物業估值320萬，以七成按揭及30年還款期計，月供10,533元明顯低於月租約13,000元，而供款中7,233元屬於利息支出，對比月租支出差幅更大。

業主供樓猶如儲蓄

租樓的好處是所需成本少，無需籌措首期及釐印費，只需預備按金及支付每月租金，租金一般已包括管理費、差餉、地租。換言之，租客可保留更充裕的流動資金實現其他計劃，亦無需承擔樓價下跌的風險，租約期滿可因應需要（例如工作或子女上學地點的變動）選擇搬遷。不過，租住單位卻沒有長遠定居的保證，業主或年年加租，又或基於自用或其他原因於完約後收回單位。租客亦不能按自己喜歡的風格隨意裝修單位，而不少人不喜歡租樓的原因是，租金純屬支出，不能如買樓般可累積資產財富。租客租樓十年廿年就只是淨付租金，但業主供樓猶如儲蓄，供滿層樓擁有全部業權，可將單位留給後人。

裕元受惠市場常態化

裕元集團(0551)發盈喜，預料今年首9個月溢利按年增加140%至145%，達3.3億至3.37億美元，主要受惠全球鞋履市場進一步常態化，品牌客戶對集團供應的鞋履產品需求大幅提升，製造業務訂單滿載而逐季轉強，帶動製造業務毛利率穩健增長。

花旗發表報告指，預期裕元首3季錄得溢利中位數為3.34億美元，當中包括去年產能調整的一次性支出3,050萬美元，以及2024年上半年出售聯營公司一次性收益2,410萬美元。

該行將對裕元2024年至2026年每股盈利預測上調5%至10%，目標價亦由16.5元升至17.5元，重申其「買入」評級，以反映2024年市盈率8倍，股息率7%至8%。

OEM訂單復甦

另外，瑞銀表示，以裕元發出的盈喜估算，單計第3季，集團溢利1.46億至1.53億美元，同比增長



■裕元料首3季多賺逾1.4倍。

1.7至1.83倍，期內盈利表現強勁，並遠遠超出該行預期的6,900萬美元，主要由於OEM訂單強勁復甦，以及產能利用率改善，支持OEM業務毛利率提升。

該行估計，裕元上季淨利潤率介乎7.1%至7.4%，大幅高於第2季的4.2%。

瑞銀將裕元2024年至2026年每股盈利預測上調14%，看好OEM訂單復甦，而股息收益率達7%。

該行將其目標價由18.2元升至20.9元，維持評級「買入」。

個股分析—花旗/瑞銀

中電信服務收入勝同業

中國電信(0728)首9個月服務收入及盈利按年增長3.8%及8.1%，第3季則同比增長2.5%及7.8%，EBITDA增6%，EBITDA利潤率增1個百分點。

野村發表報告指，中電信收入穩定，盈利增長穩健，維持其「買入」評級，目標價5.8元。

ARPU保持穩定

中電信首9個月行動/寬頻每用戶平均收入(ARPU)保持穩定，野村認為公司有望在

2024年實現高單位數盈利增長。

另外，中金表示，中電信首3季營收及純利表現符合預期，其中，服務收入增速高於行業水平，移動用戶增長較快。首3季銷售、一般及管理費用、網絡營運及支撐成本控制力度較強，而應收賬款增幅較上半年收窄。

該行維持中電信今明兩年盈測不變，評級「跑贏行業」，目標價5.8元，對應今明兩年預測市盈率14.7倍及13.5倍。

個股分析—野村/中金

長汽推進電動智能化轉型

長城汽車(2333)第3季盈利按年及按季分別跌8%及13%。中金發表報告指，公司上季業績符預期。展望明年，公司的規劃或迎來新能源產品大年，延續品類分化、品類創新原則，並推進電動國際智能化轉型。

獲中金升價20%

海外市場方面，長汽重點突破東南亞、拉丁美洲市場。至於智能化，公司計劃硬體和技術降本，將高階智駕降至20萬元人民幣以下

車型，同時在中高階車型搭載大算力平台。

中金表示，基於長汽在海外盈利表現優異，上調其今明兩年盈利預測9%及10%，分別至130億和155億元人民幣。續予其「跑贏行業」評級，目標價升20%至19元。

另外，花旗指，考慮到長汽訂單量和銷量增長，料第4季傳統內燃機(ICE)復甦和可觀的新能源汽車(NEV)銷量增長，可改善公司利潤趨勢。續予其「買入」評級，目標價20.2元。

個股分析—中金/花旗