無睇樓零議價 租客照入市

地產透視

租賃市場持續成交暢旺。地產代理表示，大型屋苑租務成交近期相當熾熱，不少租客在無睇樓或零議價下，照樣承租單位。

■西半山殷然兩房戶放盤不足兩周即獲租客零議價承租。 資料圖片

中原地產逸濤灣分行副區域營業董事陳凱超表示，分行促成西灣河柏匯低層F室租務成交，單位實用面積211平方呎，開放式間隔，月租叫價13,500元，業主見新租客可於上手租客交樓後7天起租，遂同意微減500元，以13,000元租出單位，實用呎租61.6元。由於單位放盤即時吸引數組客預約參觀，其中一組客因擔心睇樓後競爭加大，最終在未參觀下便決定承租單位。業主持貨8年，現可享近4厘回報。

中原地產西半山羅便臣道33號分行首席分區營業經理余慕賢表示，分行促成西半山殷然高層C室租務成交，單位實用面積582平方呎，兩房間隔，享開揚海景，月租叫價45,000元，放盤不足兩星期，獲零議價承租，實用呎租77元。新租客為本地客，心儀單位海景及地段，即快速拍板租入單位。業主持貨7年，是次可享3.3厘租金回報。

中原地產駿景園分行首席分區營業經理陳韻兒表示，近期租賃市場仍然暢旺，火炭御龍山最新錄得6座高層B室交易，單位實用面積891平方呎，三房套間隔，零議價以36,000元租出，實用呎租40.4元。新租客為外區家庭客，見單位價錢合理，即決定租入單位自住。業主可享3.6厘租金回報。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔白石角雲滙剛錄一宗租賃成交，單位為9座中層B2室，單位實用面積449平方呎，兩房間隔，日前零議價以16,900元租出，實用呎租37.6元。新租客為外區客，見屋苑單位間隔合用，即決定租入單位自住。業主可享2.5厘租金回報。

利嘉閣地產荃灣—萬景峯C組分行助理分區經理周煇宏表示，該行最新促成荃灣海之戀3期7座中層A室租務成交，單位實用面積777平方呎，三房套設計。新租客為外區客，見單位景觀開揚，且屋苑位處西鐵站上蓋，即拍板以28,000元零議價租入單位，折合實用呎租36元。業主現享租金回報2.6厘。

日出康城兩房即睇即租

香港置業將軍澳中心分行營業經理鍾月嬌表示，該行剛促成日出康城LP10 2B座極高層租務成交，單位實用面積517平方呎，兩房間隔。業主以18,500元放租約2星期後吸引同區客洽詢，雙方零議價成交，實用呎租35.8元。新租客為夫婦，心儀單位開揚，故睇樓後即決定承租單位。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

按揭拖欠比率仍甚低

按揭拖欠比率(mortgage delinquency ratio)指逾期按揭貸款總額佔市場未償還按揭總額的比率，數字可反映市場上有多少按揭借款人出現拖欠還款的情況，數字處於低水平代表借款人普遍準時還款，拖欠情況不常見，數字上升意味拖欠還款的借款人增加，便需注意相關信貸風險是否上升。

金管局統計，本港按揭拖欠比率(超過3個月計)長期處於低水平，於2009年至2022年十多年間，按揭拖欠比率多介乎0.01%-0.03%為主。而在近年樓市及經濟狀況之變化下，有關供款入息要求之壓力測試自2022年9月放寬，再於今年2月暫停壓力測試；近兩年的按揭拖欠比率雖然略有上升，新近2024年9月份數字為0.11%，但實質上仍屬於甚低水平。

關鍵在還款能力有否變差

今年10月樓按措施進一步全面鬆綁，當中按揭成數上限一律為七成、供款佔入息比率上限調整至一律為50%；有人或會擔心拖欠比率會否再升。而事實上，拖欠比率上升與否，更大因素在於還款能力有否變差，故此一般來說，因素還關乎失業率有否上升、就業經濟狀況有否轉差、按揭息率是否上升等。

香港按揭拖欠率長期處於0.1%至0.2%或以下低水平，過往拖欠率相對較高時期處於經濟較差之1999年至2003年，按揭拖欠比率處於逾1%水平，最高之按揭拖欠比率為2001年4月之1.43%。所以，本港銀行信貸風險仍相當可控。

快手料獲3.5億美元追入

恒生指數公司上周五(22日)公布季檢結果，當中，快手(1024)成功「染藍」，變動將於12月9日生效。中金發表報告，估計快手將獲3.5億美元被動資金追入。

野村表示，快手直播電商增長放緩可能是結構性問題，長期而言，短視頻平台需縮小與更大競爭對手在產品多樣性上的差距，以維持其市場平台增長。

被上調每股盈測

野村將快手2024年及2025年每股盈利預測分別上調4%及7%，重申其「中性」評級，目標價由45元升至50元。

另外，美銀證券指，預期快手第4季商品成交金額(GMV)按年增14%，但電子商務佣金率(廣告+佣金)在電商廣告減少及旺季促銷措施下，可能出現按季放緩。

該行稱，考慮到快手電子商務業務和宏觀消費趨勢不確定性，調低其2024年至2026年每股盈測1%至8%，目標價由63元降至61元，由於估值偏低，重申「買入」評級。

■快手成為藍籌新貴。 彭博社

瑞銀料，第4季及明年對外廣告分別增長40%及20%。由於估值不高，今年及明年預測市盈率預測分別為12倍和10倍。將其目標價由76.7元降至76.4元，維持「買入」評級。

滙豐研究指，快手人工智能(AI)業務在廣告變現方面取得進展，並提升每個平均日活躍用戶使用時間，長遠或釋放更多價值。維持其「買入」評級。目標價由75元降至68元。

個股分析－中金/野村/美銀/瑞銀/滙豐

敏華易受貿易戰升級影響

敏華控股(1999)截至9月底止中期業績，總收益84.71億元，按年跌7.4%；純利11.39億元，微升0.3%；每股盈利29.37仙。維持派每股中期息0.15元。

遭大行削目標價

大和發表報告指，敏華易受中美貿易戰升級影響，即使透過其越南或墨西哥設施緩解大部分影響，但仍面對主要市場售價下跌壓力。待特朗普明年1月上任美國總統後，才有更清晰展望。

大和將其評級由「買入」降至「持有」，目標價由7.3元降至4.8元，下調2025年至2026財年每股盈利預測27%至31%，以反映內地業務放緩。

另外，建銀國際將敏華2025年至2026財年淨利預測下調12%至14%，主要反映該行對敏華在中國內地市場收入預測被下調。另將其目標價由7.6元降至6.5元，維持「跑贏大市」評級。 **個股分析－大和/建銀國際**

領展基本表現相對較佳

美銀證券發表報告指，預期香港零售銷售表現趨向穩定，加上領展(0823)租戶組合性質較多屬必需品，即使本地經濟因貿易緊張局勢而放緩，但集團基本表現相對較佳。

分派保持平穩

該行上調領展2025年至2027年度每單位分派預測1%至2%。雖料香港續租租金在下半年略為下跌，惟北上消費趨勢正在減緩。集團目前租金佔比13.1%仍屬合理，即使未來12個月零售銷售持續疲弱，領展出現重大續租租金負增長機會不大，每基金單位分派在未來3年料保持平穩。

美銀將領展評級由「中性」上調至「買入」，以反映其估值充分反映利率高企環境維持一段時間。目標價由42元降至39元。

另外，瑞銀預期領展下半財年續租租金或出現負增長，2026財年進一步加速跌幅至5%。維持「中性」評級。目標價由38元升至39.4元。 **個股分析－美銀/瑞銀**