

租客愛細戶 零議價承租



地產透視

開放式及一房細單位由於入場費相對便宜，受到買家趁樓價回落追捧之餘，租賃成交同樣活躍。地產代理表示，市區細單位特別受到租客歡迎，不少零議價即獲承租。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行剛促成一宗大角咀利奧坊·曉岸1座低層B室租賃成交，單位實用面積259平方呎，一房間隔。新租客從事金融行業，心儀樓盤簇新，單位間隔合意，故零議價即以月租16,500元承租單位，實用呎租63.7元。業主現享租金回報約4.6厘。

利嘉閣地產西半山營業董事鍾肇基表示，新近促成西半山63 Pokfulam 1座中層B室租務成交，單位實用面積318平方呎，一房間隔，外望開揚景觀。新租客從事金融行業，工作及生活圈子集中在金鐘、灣仔及中環蘇豪區，鍾情單位附帶新裝修，景觀開揚，且樓齡簇新及設有會所，睇樓後即零議價以20,000元承租，實用呎租約63元。業主現可享租金回報2.4厘。



■大角咀利奧坊·曉岸一房戶租金回報約4.6厘。
資料圖片

美聯物業北角匯分行高級營業經理謝國安表示，該行剛促成北角形品一個中層C室單位的租務成交，單位實用面積300平方呎，開放式間隔，由於租金價格吸引，故獲外區客鍾情，並即時零議價以月租14,000元承租，實用呎租46.7元。業主現可享租金回報5.4厘。

曉悅業主享3.3厘租金回報

香港置業西九龍半匯分行市務經理(銷售)鄭偉源表示，該行早前促成長沙灣曉悅高層D室租務成交，單位實用面積193平方呎，開放式間隔。單位以12,500元放租僅3天後獲外區客接洽，並以月租11,600元成交，實用呎租60.1元。新租客為單身人士。

業主現可享租金回報3.3厘。

美聯物業太古城齊宮閣分行區域經理吳肇基表示，該行剛促成港島東The Holborn A座低層5室租務成交，單位實用面積255平方呎，一房間隔，由於屋苑鄰近太古城，故獲外區租客垂青，並即時零議價以月租16,500元成交，折合實用呎租64.7元。業主可享租金回報逾3.6厘。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行新近促成大角咀Larchwood中層B室租務成交，單位實用面積210平方呎，屬開放式間隔，租客心儀樓盤簇新，設施齊備，即時零議價以月租14,000元承租單位，折合實用呎租66.6元。業主現享租金回報3.1厘。

「貸八成」按揭對症下藥

金管局近日推出一次性特別安排，若屬於2021至2023年選擇了建築期付款的自用樓花買家，現因估值下跌而影響批不足按揭成數，可向銀行申請提高按揭成數至高達八成，供款佔入息比率上限亦提高至60%。

樓價自2021年高位逐步下跌約27%，而2021年至2023年期內選用建築期的樓花買家，若現時到期申請按揭上會，或因樓價已下跌一定幅度而出現估價不足，買家需增加首期差額方可上會；若果買家未有足夠額外資金補付首期，便有機會面臨違約撻訂之風險。今次的特別安排是對症下藥，有效幫助樓花買家面對估值不足仍可就提高按揭成數而無需補付首期又或減少首期差額負擔而順利上會。

更易符合供款要求

現時將會到期上會的樓花項目主要集中在2022年至2023年推出之樓盤，以2022年推售之數個一手新樓盤為例，現時估值對比成交價下跌約15%，例如買家於2022年以1,600萬買入一手樓花單位，現時估值下跌15%至1,360萬，以七成按揭計，可獲批按揭金額由1,120萬降至952萬，買家須補首期差額168萬，若未能解決首期差額或面臨撻訂風險；現透過特別安排獲銀行進一步提升按揭成數至八成，買家獲批按揭額增至1,088萬，首期差額由過百萬減至32萬，買家無需面對補付大額首期差額的問題。同時供款佔入息比率上限提高至60%，更易符合供款要求。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

商湯或加速盈虧平衡

商湯(0020)完成戰略重組，建立「1+X」架構。「1」代表核心業務，專注AI雲服務、大模型及AI應用集成，以及打造通用CV模型；「X」代表其他生態企業，包括智能汽車、家庭機器人、智能醫療、智能零售等。

招銀國際發表報告，預計重組有助商湯專注生成式AI業務，加速實現盈虧平衡，釋放生態企業價值。商湯可望2026財年實現盈虧平衡，前值預測為經調整淨虧損17億元人民幣。該行將其目標價由1.36元升至2元，維持「買入」評級。

重組架構提升效率

另外，海通證券表示，商湯在AI大模型領域取得領先優勢，旗下日日新系列模型在測評成績優異，顯示其大模型強大的技術實力；至於AI大模型解決方案位列行業第1梯隊，反映公司模型落地後的實際应用能力。

該行指，商湯位列GenAI IaaS服務廠商三甲，大裝置能為大模型



■商湯建立「1+X」架構。路透社

業務提供更全面的算力集群。整體而言，公司在大模型、AI商業化落地、智算服務整條產業鏈上位列內地龍頭梯隊，成為公司在AI領域的強大護城河。

報告表示，商湯建立「1+X」架構提升運作效率，整體發展目標更加聚焦生成式AI，通過生態企業矩陣拓展多元化業務領域，形成有效協同，拓展更大發展空間。公司預測2024年市盈率16倍至20倍，對應價值區間2.27元至2.84元，予其「優於大市」評級。

個股分析—招銀國際/海通證券

新秀麗內地市場明年料改善

高盛發表研究報告指，首次覆蓋新秀麗(1910)，予「買入」評級，目標價28元。料2024財年核心盈利按年跌13%，2025年及2026財年則升5%及9%，未來兩年自由現金流分別增12%和13%。現價實現自由現金流收益率約8%。

銷售表現初步穩定

該行表示，新秀麗銷售呈初步穩定跡象，有助股價自介乎預測市盈率11至12倍的估值低谷反彈，公司有意在美雙重上市亦

屬潛在催化劑。

高盛指，新秀麗透過旗下核心品牌Samsonite、Tumi及American Tourister擁有介乎15%至16%的全球行李箱市佔率。相信集團銷售走勢在過去兩至三個季度的回落屬暫時性，主要因美國消費情緒受美國大選影響。

另外，該行預期，新秀麗內地銷售明年次季起改善，印度企業為解決庫存積壓問題，重新專注盈利表現。

個股分析—高盛

中國建材回購有助價值回歸

中國建材(3323)計劃向全體股東提出回購要約，按每股4.03元回購並註銷最多8.42億股H股。計劃回購最大股份數佔總股本9.98%，佔已發行H股18.47%。

增加股東權益

華泰證券發表報告指，中國建材重磅回購股份，體現管理層引導價值回歸的決心。若獲批通過，將增加每股收益和股東權益。重申對其「買入」評級。

該行表示，考慮到回購計劃尚存不確定

性，維持中國建材2024年至2026年每股盈利預測0.18元、0.52元及0.6元人民幣。維持目標價4.05元，反映7.2倍2025年市盈率。

另外，中銀國際認為，是次股份回購，為股東提供高價退出或增加實際持股量的機會，同時母企及一致行動人亦可提升對中國建材的控制。

該行上調中國建材評級至「買入」，目標價3.87元。

個股分析—華泰證券/中銀國際