

樓價回穩「租轉買」轉趨頻繁



地產透視

本港銀行緊貼美國連續3次減息步伐，吸引各區租客由「租轉買」交投不斷。地產代理表示，樓價回穩亦是近期推動「租轉買」交投轉趨頻繁主要因素。

美聯物業馬鞍山-雅典居分行高級分區營業經理楊震霆表示，不少早前售出物業人士有見樓價回穩紛轉為「租轉買」，該行錄得馬鞍山翠擁華庭8座高層B室交易，單位實用面積844平方呎，三房設計，屬罕有向西北海景，裝修內籠企理。買家租樓兩年後，認為現時樓價合適，遂「租轉買」，以802.8萬元承接單位，實用呎價9,512元。原業主持貨24年，是次轉手賬面賺452.8萬元。

美聯物業馬鞍山泓碧分行首席高級營業經理李天傑表示，踏入減息周期，不少早年售出物業人士紛紛「租轉買」，帶動區內二手交投，該行錄得烏溪沙迎海3期16座高層B室交易，單位實用面積526平方呎，一房設計。單位早前以840萬元放售，而買家租樓多時決定再入市，議價後以728萬元承接單位，實用呎價13,804元。原業主持貨近10年，是次轉手賬面損手140.8



■眼見樓價回穩，同區租客以339萬元一筆過付款買入屯門兆康苑兩房戶。
資料圖片

萬元。

美聯物業粉嶺雲向逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，隨着息口回落，「租轉買」成交增加，該行錄得租客睇好後市「租轉買」交易，成交單位為粉嶺逸峯5座中間F室，實用面積457平方呎，兩房間隔。單位早前以505萬元放售，獲區內租客垂青，認為現時樓價已屬合理水平，且睇好後市，故議價後以488萬元承接單位，實用呎價10,678元。原業主持貨11年，是次轉手賬面獲利107.2萬元。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前錄得屯門居屋兆康苑錄得S座高層1室交易，單位實用面積447平方呎，兩房間隔，日前獲區內首置客垂青。新買家為同屋苑租客，一直留意市

場走勢，由於租約期滿，加上見樓價低水，有感現時是入市好時機，主要鍾情單位為高層戶，內籠企理，而且原業主增加議幅，累積減價達21萬元，遂決定「FULL PAY」以339萬(自由市場價)購入上址，實用呎價7,584元。

卓爾居兩房租客588萬承接

美聯物業屯門卓爾居分行高級分區營業經理羅立恒表示，「租轉買」交投持續，該行最新促成屯門卓爾居7座高層A室交易，單位實用面積525平方呎，兩房設計。單位獲區內租客洽購，鍾情單位可遠望球場景及山景，故議價後「租轉買」以588萬元承接，實用呎價11,200元。原業主持貨14年，賬面賺405萬元。

2025港息前瞻(上)



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

去年本港銀行於9月份跟隨美國啟動減息周期，及後再分別於11月及12月下調最優惠利率(P)，累計去年銀行三次減P共達0.625厘。去年銀行提速減息可謂優於市場預期，9月銀行啟動減息時，1個月港元拆息跌至3.6%逾兩年低位，但其後拆息持續回升至高於4%水平徘徊，12月1個月拆息升至平均達4.46%，反映銀行資金成本未有在9月份啟動減息後下降，在一些市場因素下，第四季拆息在減息周期持續下不跌反升。然而，年內銀行仍分別於9月、11月及12月累計三度減P，供樓人士都可提早享減息。銀行對於調整P之考慮，或涉及多個因素包括貸存息率資金成本、息率未來走勢及貸存業務取態等。

按揭息率低於30年平均數

去年銀行三次減P後，業主及置業人士的供樓負擔減輕多少?市場主要按息為H+1.3%，以封頂息率P-1.75%(細P)計，最優惠利率P由去年5.875%逐步降至現為5.25%，按息由4.125%降至3.5%，息率共減0.625厘，以目前平均新批按揭額約450萬元、30年還款期為例，每月供款已累減1,602元(減幅達7.3%)，利息部分減少達2,344元(減幅達15%)；而對於準買家而言，減息後最低月入要求亦減少達7.3%，由43,618元降至40,414元。現時按息主要是3.5%，此水平已明顯低於30年平均按息4.09%，今年減息周期延續，息率走勢將會如何?下期再續。

網易漫威爭鋒表現佳

網易(9999)夥漫威(Marvel)開發與發行第3人稱英雄射擊遊戲《漫威爭鋒》，去年12月開展賽季以來表現強勁。高盛發表報告指，該遊戲維持高討論度，在全球用戶間亦發展穩定忠誠度。

高盛表示，新賽季上周五(10日)開鑼，有望進一步帶動玩家情緒，料有關遊戲通行證及新角色裝備等有助集團增加變現。

上調ARPU預測

該行估算《漫威爭鋒》今年帶來年化流水逾4億美元，月活躍用戶2,000萬，將其首12個月ARPU預測升至20美元。

高盛亦看好上週四(9日)推出的《燕雲十六聲》手遊版流水能穩步增長，相應將其今年PC遊戲業務收入預測調高至增長26%，料整體遊戲收入增長9%。

該行指出，自去年中開始，網易已在全球市場加強遊戲開發及發行，現時已取得初步成效，加上與暴雪遊戲重新合作，相信可推動網易去年第



■網易PC遊戲收入獲升預測。

4季及今年全年PC與主機遊戲收入增長30%至40%。

高盛又看好暴雪遊戲回歸內地市場可提振2025年遊戲收入，令復甦前景更明朗，估計2024年第4季及今年上半年PC遊戲收入增長維持30%至40%，不過，手遊因缺乏新遊戲支持，加上2024年基數較高，短期仍會受壓。

高盛將網易去年Non-GAAP淨利潤預測維持為317.2億元人民幣，目標價從169元升至181元，風險回報具有吸引力，予評級「買入」。

個股分析—高盛

華電今年展望好壞參半

花旗發表報告指，華電國際(1071)2025年展望主要取決本地煤炭價格和母公司注入煤電資產(交易透過發行新股)。

該行表示，考慮到單位燃料成本按年下降8%，而電價相對穩定，2024年華電的利差按年擴大，但由於不少電價和單位燃料成本尚未確定，令2025年存在不確定性。

花旗認為，雖然華電旗下煤電廠發電能力基本持續，但隨着競爭加劇和可再生能源的替代，估計利用率將有所下降。

該行指，預測集團去年第4季度淨利潤6億元至8億元人民幣，視乎減值損失金額。市場則預測為7.54億元人民幣。其估值為2025年預測市盈率7.9倍，市賬率0.7倍，股息率5.4%。

予沽售評級

花旗予華電「沽售」評級，目標價3.6元。在火力發電企業中，該行偏好華潤電力(0836)，因其市盈率較低，且股息率較高。

個股分析—花旗

中遠海控股股東回報或改善

中遠海控(1919)發盈喜，料2024年盈利增逾1倍至491億元人民幣。摩根大通發表報告稱，估算其去年第4季賺110億元人民幣，同比增逾5倍，遠勝預期。雖然上季屬傳統淡季，惟集團業績仍然亮眼，主要得益運費上漲，以及農曆新年提前帶動貨物前置需求強勁。

該行認為，供應鏈仍緊張，而美國需求強勁和庫存水平低，中遠海控作為跨太平洋航線上最大班輪公司，故處於良好位置。

摩通予中遠海控「增持」評級，以反映

估值吸引，及股東回報有改善潛力，予目標價18元。

股息率達9厘

另外，高盛指出，中遠海控上季純利略勝預期，估計末期息增至1.01元人民幣，輕微上調目標價至11.9元。

該行指，假設集團派息比率維持於50%水平，去年下半年股息率可達9厘，但集裝箱貨運前景呈下跌趨勢，維持「中性」評級。

個股分析—摩通/高盛