

# 樓價跌租金升 買樓收租增



地產透視

近期樓市出現租金升、樓價跌，吸引不少投資者入市搶購收租盤。地產代理表示，現時租金回報穩定的中小型單位更是市場熱點。

中原地产高級分區營業經理鍾宏遠表示，剛錄得屯門大興花園2期5座低層C室交易，單位實用面積464平方呎，兩房間隔，單位連租約出售。原業主早前以370萬元放盤，由於單位仍有租客居住，所以不設睇樓。新買家為一名投資客，因見近期銀行定期存款利率下調，投資回報不如預期，認為現時買樓收租更具吸引力，因此成功議價20萬元後以350萬元買入單位，實用呎價為7,543元。該單位目前每月可收租12,000元，租約期至2026年，新買家可享4.1厘租金回報。而單位原業主持貨12年後轉手，賬面獲利151.5萬元。

中原地產康怡首席分區營業經理楊文傑表示，分行新近促成鯉魚涌君豪峰中層B室交易，單位實用面積290平方呎，一房間隔，業主叫價518萬元，放盤不足兩周，現以488萬元沽出，實用呎價16,828元。新



■ 投資者斥資350萬買入屯門大興花園兩房連租約戶。

資料圖片

買家為投資客，見租金持續上升，而區內租賃有保證，故購入單位作收租用。單位市值租金17,000元，買家料可享4.2厘租金回報。原業主持貨5年，是次轉手需蝕287萬元或約37%。

祥益地產區域董事黃慶德表示，分行日前促成屯門海典軒2座高層E室交易，單位實用面積457平方呎。新買家為區內客，考慮到屋苑樓齡較新，而且自己熟悉該區環境，加上單位內籠企理附有露台，景觀亦開揚，經過輕微議價後，新買家決定以492萬元購入上址作投資收租之用，實用呎價10,766元。該

單位現時市值租金為14,500元，租金回報率3.5厘。

## 新建廣場兩房540萬沽

中原地产大埔逸瓏灣第二分行經理吳華彩表示，剛錄得大埔新建廣場6座中層A室交易，單位實用面積465平方呎，兩房間隔，議價後以540萬元沽出，實用呎價11,613元。新買家為投資收租客，見屋苑位置方便，價錢合理，即購入單位收租，單位市值月租16,000元至17,000元水平，料可享回報率3.6厘。原業主持貨15年，是次轉手賬面獲利336萬元。

## 親身見證舖市企穩



舖位尋寶

陳志偉

香港舖位精英會創辦人兼主席

筆者在去年5月5日已經收到藥房連鎖店洽租銅鑼灣啟超道10號地舖(當時租客是時裝連鎖店，月租38萬元，租期至去年9月屆滿)，當時業主放租叫價每月80萬元，底價每月租金70萬元，高峰期每月租金約210萬元。舖位建築面積約1,500平方呎，筆者的藥房連鎖店第一時間給臨時訂金70萬元及簽署臨時租約向業主洽租，惟業主表示要等到6月中或之後才能決定。

那個時候業主表示有2組客同時洽租(其中一個是外資國際品牌，而另一個是本地上市公司品牌)，直到7月初市場傳出國際品牌以每月72萬承租。

筆者另一個親身體驗的舖位大租是銅鑼灣金百利商場地舖，面積約1,000平方呎，現租客是化妝品連鎖店THE BODY SHOP，在去年4月初，筆者同樣有另外一個藥房連鎖店以每月租金45萬元洽租，惟最終業主決定續租給原有租客。

## 農曆年後谷底反彈

綜觀上面2單筆者親身經歷承租個案分析後，筆者便知道四大核心旅遊區舖市已經率先由谷底企穩，預料在2025年農曆新年後必定從谷底反彈。

另外，近期最新舖位成交包括：1)銅鑼灣駱克道491-499號京都廣場地下1-5號舖，建築面積約4,000平方呎，多個租客，現租金每月38.3萬元，成交價1.25億元。2)上環干諾道西76號全幢，建築面積約5,100平方呎，成交價4,180萬元。3)旺角西洋菜南街34-36號地下，建築面積約1,480平方呎，新租客超級市場，新租金每月60萬元。4)尖沙咀樂道13-19A號安順大廈地下13、13A及15號地舖，建築面積約2,900平方呎，新租客零售，新租金每月約23萬元。

## 騰訊估值回至吸引水平

滙豐環球研究發表報告指，騰訊(0700)旗下遊戲業務維持堅韌，廣告和電商表現良好。由於早前遭列入涉軍名單，騰訊估值已回落至吸引水平，2025年預測市盈率為13倍。

報告表示，本地遊戲方面，騰訊《三角洲行動》料可帶來全季貢獻收入，《皇者榮耀》「皮膚」銷售強勁，疊加其他遊戲，推動上季度本土遊戲收入按年增速加快至20%(去年第3季為14%)。

至於國際遊戲，《流亡黯道2》取得強大商業成功，正式推出後帶來顯著貢獻。估計國際遊戲收入升12%，主要受惠於《Supercell》遞延收入。

### 被大行削盈測

廣告方面，滙豐預計騰訊上季收入按年升10%，商業服務收入亦升一成。

滙豐將騰訊目標價由570元下調至540元，以反映該行對人民幣匯價最新假設，維持「買入」評級。



■ 騰訊遊戲業務表現強勁。路透社

另外，華泰證券料騰訊上季營收按年增8%，經調整淨利潤增25%至535億元(人民幣，下同)。國內遊戲收入加速至增長18%，廣告收入受到奧運會透支影響，增速或放緩至13%，金融科技收入增速則恢復至4%。

展望2024年至2026年，該行預期經調整淨利潤分別下調0.4%、1.4%及1.8%，至2,209億元、2,472億元及2,809億元，主因高毛利業務基數效應。

該行將騰訊目標價由505.43港元降至492.22港元，維持「買入」評級。

個股分析—滙豐/華泰

## 中資電訊股被降價

野村發表報告表示，中聯通(0762)核心和新興業務增長面臨壓力，故將其2024年至2026年收入預測下調1%至2%，盈利預測亦下調2%至4%，以反映企業市場需求減弱，來自消費者市場的競爭壓力，並將其目標價由7元降至6.9元，但維持「中性」評級。

報告預期，中電信(0728)去年盈利按年增7.5%，考慮到股息上升潛力(分派比率逾75%)，故仍具吸引力。將其今明兩年盈利預測下調0.2%至0.5%，維持「買入」評

級，目標價由5.8元降至5.5元，料今年股息收益率達5.8%。

### 中移動具防守性

野村看好中移動(0941)是最具防守性的中資股之一，公司擁有強勁資產負債表及現金流，加上資本開支減少，有望推動派息比率至2026年升至75%，重申其「買入」評級。目標價由89元降至88元。

行業分析—野村

## 小鵬今年或單季錄盈利

中金公司發表報告指，小鵬汽車(9868)在智能駕駛取得突破，用戶里程按年錄得高增長。集團在產品體驗保持行業領先，有望帶動公司估值提升。

### 料次季銷量創新高

該行表示，基於小鵬調整架構，加上與大眾合作後，各方面的能力均見提升。由於公司即將推出多款新車型，預期在結合產品節奏，有望在今年第2季再創銷量新高。並料G7或將複製G6車型成為爆款。

報告指出，市場對新勢力汽車企業扭虧為盈的預期逐步上升，由於小鵬2025年產品周期強勁，估計今年實現單季度盈利轉正，並料2026年錄得盈利24億元人民幣，維持其目標價70元及「跑贏行業」評級。

另外，大華繼顯早前發表報告稱，小鵬目標今年交付35萬輛汽車，遠高於該行預計的23萬輛，並將目標價由35元升至43元，評級亦由「沽售」上調至「持有」。

個股分析—中金/大華繼顯