

租金回報高 投資客搶盤



地產透視

二手樓市成交回升，市場上筍盤陸續消化。地產代理表示，市場認為樓價已接近低位，加上租金回報超過銀行定存息率，續吸引不少投資者買樓收租。



■城市花園三房戶，1100萬元連租約沽出。

中原地產營業董事林龍南表示，該行促成北角城市花園8座高層D室交易，單位實用面積963平方呎，三房套間隔，業主叫價1,250萬元連租約出售，最終累減至1,160萬元沽出，平均呎價12,046元。新買家為投資客，看好該區租賃市場潛力，遂迅速承接。按單位市值租金33,800元計，租金回報達3.5厘。原業主持貨15年，賬面獲利242萬元，單位升值26%。

美聯物業區域經理余錦驊表示，由於拆息回落，加上新盤熱賣帶動入市氣氛，連帶租約盤亦受投資客追捧，該行促成西灣河港島·東18中層C室連租約成交，單位實用面積531平方呎，三房間隔，經議價後以705萬元易手，實用呎價13,277元。單位目前月租23,000元，租金回報達3.9厘，新買家認為

屋苑鄰近港鐵交通方便，租務潛力佳，購入作長線投資。原業主持貨7年，賬面虧蝕128萬元，物業貶值15%。

中原地產營業經理周世康表示，灣仔區近日錄得多宗二手買賣以投資客居多。該行新近促成灣仔立興大廈頂層戶交易，單位實用面積311平方呎，兩房間隔，望城市景，以300萬元連租約成交，實用呎價9,646元。新買家為投資者，心儀物業位處軒尼詩道，交通便利，租賃回報有保證，按單位市值租金13,500元計，租金回報達5.4厘。原業主持貨14年，賬面獲利48萬元，單位升值19%。

周世康續指，該行另促成銅鑼灣美漢大廈中層C室交易，單位實用面積351平方呎，兩房間隔，議價後以355萬元易手，實用呎價

10,114元。新買家為投資者，考慮單位地段具吸引力，按區內市值租金15,000元計，租金回報達5厘，決定趁低入市作收租用途。原業主持貨20年，賬面獲利227萬元，單位升值1.8倍。

KENNEDY 38 一房蝕178萬沽

利嘉閣地產分區董事黃祥湧表示，該行促成堅尼地城KENNEDY 38低層N室交易，單位實用面積300平方呎，一房兼開放式廚房間隔，外望城市景觀。新買家為外區投資客，心儀屋苑樓齡簇新，對正港鐵站出口，議價後以631萬元連租約承接，實用呎價21,033元，享4厘租金回報。原業主持貨4年，賬面虧蝕178萬元。代理補充，該屋苑現時有約10個單位放盤，入場費約750萬元起。

樓市已呈新局面



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

輕舟已過萬重山，人們或仍沉浸在悲情之中，卻原來樓市已改善不少，筆者仍堅持年初的評估：「2025年樓市應可找到谷底，然後樓價可以逐步回升。」也一如我所料，農曆新年後果然出現小陽春，如果你也相信樓市會在打橫拉鋸的局面下逐步回升的話，那祥益指數在今年2月其實已找到谷底，中原指數則是今年3月找到谷底，而現在拉鋸局面是谷底的鞏固工程，而筆者的評估只是對了一半，因為現在只是一個進行式的狀態，還要看之後的數據反映。

現時不少地區的二手放盤量正在減少中，而住宅租金上升的形勢更是方興未艾；而看官不能忽略的是，筆者一直強調香港資金匯聚始終會成為一個強大的入市動力，這個方向的評估顯然正確。過去20年資金一直匯聚香港，且愈積愈多，只是近年購買力被高息吸引了，變相凍結在銀行，令到樓市在短期因購買力不足出現下跌，但這不是購買力消失，亦不是財富蒸發，高息效應只是代表一些購買力去了享受另一個紅利一高息，筆者亦多次撰文指出日益匯聚的資金，最終會令到香港不需要緊貼追隨美國的加減息步伐，本港P按利率其實長期低於美國息口4厘左右，最近H按利率大減正反映政府正啟動資金氾濫這股受公眾忽略的優勢！

香港已成優秀平台

香港已經成為一個優秀的平台，而內地無論企業或者人才都需要一個國際化的窗口及平台，香港在工業、金融甚至教育方面發揮得更好，這新模式是有目共睹的。而香港作為大都會一定帶來新的市民及企業模式，我們應享受合理的騰籠換鳥這個現實。

宏橋得益鋁產品售價漲

中國宏橋（1378）發盈喜，預期今年上半年淨利潤或按年增35%。主要得益於鋁合金產品及氧化鋁產品售價上漲，銷售量亦增加，並提升相關產品毛利。

瑞銀發表報告指，假設宏橋可轉債公允價值損失11億元（人民幣，下同），集團上半年核心盈利仍超出該行的預測5%，也勝市場普遍預期升4%至8%，予其目標價16.5港元，評級「買入」。

業務前景獲唱好

另外，美銀證券估算，宏橋上半年淨利潤124億元，達市場預期全年盈利的57%，超出該行預期。若集團中期派息比率持平於56%，每股股息0.745元，中期股息收益率5%。

美銀表示，由於近期鋁價呈上升趨勢，宏橋上半年盈利表現，最終可能高於盈喜預測。基於該行對鋁價前景樂觀，加上宏橋股息率穩定，維持其「買入」評級，目標價16港元。

摩根士丹利預料，宏橋下半年盈利延續韌性，較高的派息比率和收益



■宏橋料上半年淨利潤增35%。

率是吸引投資者的亮點，維持其「增持」評級，目標價18.5港元。

花旗估計，宏橋第2季淨利潤53億元，按年增長3%，按季下降11%，略高於該行預期。假設派息比率60%，中期每股股息為0.86港元。維持「買入」評級，目標價21港元。

富瑞指出，宏橋上半年盈利高於該行預測的115億元，而且經營利潤可能高於盈喜所預測，予「買入」評級，目標價17.7港元。

個股分析—瑞銀/美銀/大摩/花旗/富瑞

旺旺海外市場表現強勁

中國旺旺（0151）截至3月底止全年業績，純利43.36億元人民幣，按年升8.6%；收益235.11億元人民幣，跌0.3%。派末期息2.04美仙，減少38.2%。

里昂發表報告指，旺旺受惠新興渠道和海外市場表現強勁，加上架構重組增強渠道和市場協作，令銷售額增長。

該行認為，奶粉價格上漲對其利潤造成壓力，料截至明年3月底止全年度，毛利率同比下降1個百分點，

里昂稱，由於將其目標市盈率由11倍

提升至13倍，目標價亦由4.5元升至5.3元。維持「持有」評級。

被瑞銀上調盈利預測

另外，瑞銀上調旺旺2026年及2027財年盈利預測3.3%和3.2%，而2025年至2027財年銷售年均複合增長率3%，淨利潤年均複合增長率為1%。

該行維持旺旺「買入」評級，目標價由5.8元調升至6元。

個股分析—里昂/瑞銀

恒隆地產利息開支料減少

中金發表報告指，內地消費環境向好，預期恒隆地產（0101）內地商場組合零售額跌幅將會收窄，由於固定租金佔比近八成，估計租金收入優於零售額，惟料內地商場租金收入全年微跌。

香港市場方面，租賃收入去年受個別零售物業和寫字樓較大規模租戶租約續簽調整影響而減少9%，若剔除相關因素則跌1%至2%，預期今年本港物業組合租金收入微跌。

該行認為，恒隆地產資本開支或年內

達到高峰，2026年起逐步下降。另外，今年有望繼續以股代息，有助緩解淨負債率壓力，並於明年起重新評估。集團今年底淨負債率料較去年底33.4%有所增加，但維持40%以下水平。

股息收益率7.5厘

中金指，調高恒隆地產現價股息收益率7.5厘，對應11.8倍核心市盈率，並有較強吸引力。調高其目標價8%至8元，維持「跑贏行業」評級。 個股分析—中金