

# 租金回報高 投資客湧入



二手樓市成交回升，市場上筍盤陸續消化，其中屯門區細價樓備受追捧。地產代理表示，因租金回報率超過銀行定存息率，續吸引投資者買樓收租。

利嘉閣地產首席聯席董事莊國寶表示，該行促成屯門菁雋高層23室交易，單位實用面積174平方呎，開放式間隔，望樓景。業主以215萬元放盤，經議價後以203萬元易手，實用呎價11,667元。新買家為首置客，計劃買入細銀碼物業用作收租，鍾情單位保養簇新，價格符合預算，若參考目前同類單位租金，預計可享4.7厘租金回報。原業主持貨6年，虧蝕72.9萬元，單位貶值26%。代理指，該屋苑現有約18個單位放盤，最低入場費由210萬元起。

莊國寶續指，該行另錄得屯門疊茵庭9座中層A室成交，單位實用面積381平方呎，兩房間隔，獲區內投資客議價15萬元後，以385萬元連租約承接，實用呎價10,105元。新買家鍾情單位性價比高，加上屋苑鄰近鐵路及嶺南大學，容易出租。代理指，以同類單位月租



■菁雋開放式單位以203萬元沽出。

13,000元，可享4.1厘租金回報。

美聯物業營業董事梁浩文表示，該行促成屯門龍門6座高層G室交易，單位實用面積483平方呎，兩房間隔，業主叫價660萬元，議價後微減5萬元，以655萬元成交，實用呎價13,561元。代理指，新買家為投資客，心儀屋苑配套完善，基座設有商場，交通及租務潛力佳。原業主持貨11年，賬面獲利166萬元，單位升值34%。

梁浩文續指，該行另錄得屯門凱德花園3座中層F室成交，單位實用面積325平方呎，兩房間隔。新買家為退休人士，心儀屋苑周邊環境優美，單位內籠企理，決定以285萬元並一筆過全數付款購入自住，實用呎價8,769元。原業主持貨12年，賬面獲利57萬元。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，該行錄得屯門綠怡居5座高層B室成交，單位實用面積509平方呎，兩房間隔，業主以400萬元放盤，經議價後以388萬元易手，實用呎價7,623元。新買家為區內首置客，鍾情屋苑附近有綠化休憩地帶，環境舒適，加上單位位於高層，內籠寬敞企理。原業主持貨12年，賬面獲利62萬元。

## 新屯門中心兩房租金回報4.3厘

古文彬續指，該行促成新屯門中心10座低層G室租賃交易，單位實用面積455平方呎，兩房間隔，獲同區租客以每月12,500元承租，實用呎租27.5元。以現時同類型單位銀行估值349萬元計算，租金回報高達4.3厘。

## 負面看危 正面看機



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

在微博上，看到有人分享股神巴菲特的一些成功格言，其中有兩段筆者認為特別對現在的持貨業主有參考價值，分別是：「擁有一隻股票，期待它明天早晨就上漲，是十分愚蠢的。」

及「如果你沒有持有一種股票十年的準備，那麼連十分鐘都不要持有。」股票和樓宇都是長遠投資，道理很接近！

香港樓價在資金氾濫之下出現下調，很多樓價已低過建築成本，買樓收租回報率遠高於通脹，也遠高於供樓。雖然香港的確有不少行業和財團面對考驗，不過普羅大眾的財富都有增長，因為做了定期存款的人在過去兩年的大部分時間都是收着銀行定期存款的高息，直至到近期才改變，香港穩定的投資如一些收息股，甚至買樓收租的收入都高過通脹，所以令到港人財富仍然是世界前列。

在社會或經濟環境不好的時候，筆者認為最重要是在考驗中找到前進的信念，而不是自怨自艾，心存正能量才可以令自己不會錯過低谷中出現的機會。

## 近年入市較低調

很多人會說：「汪生的文章說得那麼好，你自己有否入市呀？」首先，希望大家明白現在的市場，我們追求的是長遠收益，不要用短期獲利的心態，縱使有機會，要明白時勢不合適。有些人知道筆者有入市會感到開心，但亦有些人感到不高興，這些不高興的人會不斷去踐踏一些我入市的屋苑，所以近年我入市較低調，我是有繼續增持物業，尤其我認為是谷底的時候。筆者的答案十分清楚，希望大家穩健中求勝，在賺取投資的時候，可以的話可為缺少樓盤的租務市場，提供多一些單位，這是一個對社會共贏的方案。

## 物管股營運效率提升

摩根士丹利發表報告預期，上半年內地物業管理行業平均收入按年上升5%，盈利增長6%，主要反映營運效率提升，惟個股走勢分化。在內地物管板塊中，估計華潤萬象生活(1209)及綠城服務(2869)表現較佳，料盈利升15%至20%；萬物雲(2602)增10%至15%；保利物業(6049)與中海物業(2669)錄中單位數增長；碧桂園服務(6098)與融創服務(1516)或見5%至10%跌幅。相信行業整體毛利率相對穩定。

### 偏好盈利可見度高股份

該行指，考慮到現金回款和股息能見度是中期業績的關注重點，偏好盈利能力可見度高、派息前景穩健及現金回款狀態健康的公司，包括華潤萬象生活及綠城服務，因其增長及回報具韌性，目標價分別為42.49元及5.18元，均予「增持」評級。

大摩亦看好高收益率公司如萬



■華潤萬象生活獲大摩看好。

物雲，予其目標價22.51元，評級「與大市同步」。綠城管理(9979)目標價3.51元，評級「增持」。

另外，美銀證券指，相信華潤萬象生活未來仍有催化因素，包括低比較基數，下半年同店銷售進一步改善。公司於2025年擴展新業務模式，如Outlet購物廣場及機場商業，亦擴大市場及長遠增長潛力。

美銀稱，華潤萬象生活擬加快會員計劃變現，即向旗下商場以外品牌及商戶出售積分。並將目標價上調10%至44元，繼續視其為該行物管股首選，重申「買入」評級。

行業分析—大摩/美銀

## 阿里盈利料受閃購影響

交銀國際發表報告表示，調低阿里巴巴(9988)2026年至2028財年經調整淨利潤11.8%至14.9%，同時降低今年首季度利潤預測23%，反映集團加大閃購支出，料調整後EBITA按年跌15%至384億元(人民幣，下同)。

### 淘寶首季補貼68億人民幣

該行料，第1季度淘天及餓了麼/閃購EBITA跌20%至415億元。若撇除閃購影

響，相信淘天EBITA可保持正增長；雲業務利潤率料錄中高個位數，國際業務續以轉盈為目標。

交銀國際料阿里首季淘寶閃購補貼68億元，配送成本34億元(假設50%單量由餓了麼配送)；第2季及3季預計日均單量2,100萬及1,600萬，投入160億元及135億元，對整體EBITA影響較4月時預測下跌31%及21%。該行維持阿里「買入」評級，目標價159港元。

個股分析—交銀國際

## 周大福獲升同店銷售預測

里昂研究報告指出，周大福(1929)截至6月底第1財季，由於上月表現較疲弱，令首季度中國內地同店銷售增長略遜預期。中國內地、香港及澳門同店銷售增長分別跌3%、增2%。

### 關閉業績欠佳門店

該行表示，7月至今，周大福同店銷售增長一如預期轉為正值，主要得益於關閉業績欠佳門店、現有門店零售銷售額因關閉店鋪而受益，以及推出新產品。

里昂預計，周大福2026財年在內地零售、內地加盟、批發同店銷售增長，分別按年增4%、5%、3%，將其2026年至2027財年銷售、淨利潤預測分別上調3%、5%及6%。以反映2025財年實際數字，淨利潤上調主要因對沖損失減少。

該行指，基於更高的盈利預測和目標市盈數，將周大福目標價由9元上調至12元，意味2026財年預測市盈率為15倍；維持其「持有」評級。

個股分析—里昂