

# 高齡屋苑熱賣 業主賺到笑



港島南區香港仔近日接連錄得二手成交個案。地產代理表示，區內多個高齡屋苑業主趁市況好轉出貨，持貨多年單位更賺到笑。而租務市場亦同樣活躍，成交集中新晉屋苑。



**中原地產西南區香港仔大道分行副分區營業經理郭詠媚**表示，分行促成香港仔漁暉苑E座景暉閣低層8室交易，單位實用面積419平方呎，兩房間隔，向東北，望石排灣邨，最終以385萬元成交，折合實用呎價9,188元。新買家為上車客，心儀單位間隔方正實用，周邊發展成熟，見價格合適即決定入市自用。原業主則於1979年以12.3萬元一手購入單位，持貨46年，是次轉售賬面獲利372.7萬元，單位升值30.3倍。

**中原地產西南區黃竹坑分行分區營業經理吳敬彰**表示，分行新近促成香港仔漁暉苑景暉閣低層6室交易，單位實用面積384平方呎，兩房間隔，叫價380萬元，最終以340萬元成交，實用呎價8,854元。新買家為

用家，見近月息口及樓價回落，供樓負擔減少，因此決定入市自用。原業主持貨13年，是次沽出賬面獲利80萬元，單位升值約31%。

**中原地產港島西南區首席分區營業經理盧鏡豪**表示，分行新近促成香

港仔利港中心高層E室交易，單位實用面積392平方呎，兩房間隔，望內街，叫價525萬元，現以503萬元成

交，實用呎價12,832元。新買家為上

車客，有感租金昂貴，認為樓價已觸

底，因此決定入市，升級做業主。原

業主於2008年10月以248萬元購入

單位，持貨17年，是次沽出賬面獲

利255萬元，單位升值逾1倍。

**香港置業西南區港島南豪宅專組高級聯席董事譚浩智**表示，該行剛促進位於田灣的南景花園中層D室租務交易，單位實用面積254平方呎，一

房間隔，單位業主以12,000元放租約1個月後獲外區客洽詢，雙方經議價後以10,700元承租，實用呎租42.1元。新租客為朋友合租，心儀單位鄰近上班地點，間隔實用，而且價錢合理，故即睇即簽承租上述單位。

## 家庭客租晉環三房戶

**譚浩智**又表示，港鐵香港仔黃竹坑站南岸第1期晉環2A座高層A室錄得租務成交，單位實用面積765平方呎，三房間隔，經議價後以42,500元承租，實用呎租55.6元，屬市價成交。新租客為家庭，心儀單位鄰近上班地點，而且方便小孩上學，並鍾情單位景觀，故睇樓2次後決定承租單位。業主於2021年5月斥2,723.5萬元購入上述單位，業主現可享租金回報率近2厘。

■香港仔漁暉苑兩房戶業主持貨30.46倍，剛以385萬元售出，大賺逾

## 「轉租為買」明顯增多

去年本港展開減息周期，基於樓價與租金走勢背馳，漸多人注意到物業市場「供平過租」的情況趨增。今年5月份受資金湧入本港帶動銀行同業拆息(HIBOR)大幅下挫，與樓按相關的1個月拆息由月初約3.98%跌至0.52%(6月17日數字)，累積跌幅逾3厘多，造就市場出現提早減息；當日計市場H按息跌至1.82%(以市場H按息H+1.3%計)，對比5月前H按息3.5%大幅下降了1.6厘，月供減少達兩成。儘管在港美息差異常拉闊下，6月下旬起市場套息交易增多觸發港匯弱方兌換保證水平，銀行體系結餘減少令拆息有所回升，然而拆息暫時僅出現溫和升幅，最近1個月拆息處於約1%水平(0.95%；8月11日)，實際按息近2.3%，仍處於低息環境。

按息下跌固之然減輕業主的供樓負擔，現時租金回報平均達3.5%，部分達4%以上，市場按息約2.3%水平，月供金額低於租金。以樓價600萬為例，平均租金回報率3.5%計算租金水平，並以上述按息2.3%及七成按揭、30年還款期計，月供16,162元對比月租17,500元，每月供樓金額低於租金約7.7%。

## 定存低於租金回報

刻下正值租務旺季，租務需求上升繼續推升租金，在租金上升而息率下跌的走勢下，供平過租的情況更為明顯；加上近月樓市氣氛回暖向好、市場信心增加，「轉租為買」需求明顯增多；另一方面，在息率跌勢下定存息率已普遍跌至低於2厘，定存回報率已明顯低於租金回報，加上股市造好釋出財富效應、樓價見底，同步推動「買樓收租」意慾上升。

## 九倉置業料受惠減息

**九龍倉置業(1997)**上半年列賬虧損擴大至24.75億元，主要反映投資物業公平值和匯兌虧損增加。期內，收入按年減少1%至64.07億元，營業盈利跌5%至46.84億元，基礎溢利跌0.1%至31.19億元。每股派中期息0.66元，增3%。

### 去槓桿支持盈利表現

里昂發表報告指，九倉置業中期業績符預期，雖然零售銷售疲弱，但續租租金調升和租務優惠減少，帶動零售租務增長。相信持續去槓桿有助支持其盈利表現，尤其在低息環境。

該行將其2025年至2026年盈利預測，分別下調5.7%、8%及10%，以反映更低的零售銷售假設，目標價由26.7元降至20元，維持「持有」評級。

另外，大華繼顯指，考慮到香港零售銷售復甦較預期弱，將九倉置業2025年及2026基本盈利預測，分別下調10.1%及9.2%。然而，預計公司下半年將成為潛在減息的主要受益者，維持其「買入」評級，目標價則



■九倉置業被里昂下調盈測。

由31.2元降至28.3元。

**美銀證券**指，九倉置業管理層預計，旗下海港城商場2025年下半年租金調整為低單位數負數。然而，該行認為租戶銷售額穩定性更加重要。另預期下半年香港銀行同業拆息(HIBOR)趨跌，將對集團有利，因集團有79%負債是以浮動利率計算。

該行上調九倉置業2025年至2027年每股股息預測2%至5%。目標價由27元升至29.5元，重申其「買入」評級。

**個股分析－里昂/大華繼顯/美銀**

## 中移動或提高派息比率

里昂發表報告指，中國移動(0941)上半年業績表現疲弱，當中，電訊服務收入按年增0.7%至4,670億元(人民幣，下同)，較市場預期低。即使人工智能(AI)收入快速增長，但貢獻仍較小。

### 資本開支下跌

該行認為，中移動嚴格控制成本，令淨利潤保持穩定，上半年同比增5%至842億元。資本開支則跌9%至580億元，佔全年預算的39%。每股中期息2.75港元，升

6%，派息率64%。儘管收入表現疲軟，但該行認為，集團全年派息比率可能提升至74%，相當於股息率約6.4%；維持「跑贏大市」評級。

另外，中金表示，考慮到中移動手機銷售收入下跌，下調其2025年及2026年營業收入預測1.4%及2%，分別至10,479億元和10,627億元，維持其「跑贏大市」評級，目標價90.8港元。對應預測2025年及2026年市盈率分別為18.9倍和18倍。

**個股分析－里昂/中金**

## 理文造紙盈利復甦勝預期

理文造紙(2314)上半年營收122.36億元，按年跌2.2%。純利8.11億元，升6.7%。派中期息6.6仙，上年同期派息6.2仙。

### 獲大行升目標價

美銀證券發表報告指，基於理文造紙中期利潤率好過預期，將其2025年及2026年盈利預測，分別上調16%及3%，以反映盈利復甦快過預期；目標價亦由2.7元升至3.2元，重申「買入」評級。

花旗亦將其2025至2027年盈利預測上調14%至15%。目標價由2元上調至2.4元，以應對2025年預測市盈率6倍。

該行預計，理文造紙毛利率將在下半年改善至14.6%，較上半年提升0.4個百分點，比去年同期的11%顯著提高。

花旗認為，毛利率恢復的關鍵在於產品組合轉向衛生紙及包裝紙營運利潤率的溫和改善。預測至2027年每股盈利年均複合增長率5%。

**個股分析－美銀/花旗**