

豪宅租務旺 即睇即租增



近期租務市場繼續活躍，尤其是具備海景及傢俬配備的豪宅單位，屢獲租客迅速承接。地產代理表示，不少租客心儀單位配套充足，私隱度充足，睇樓後大多即時承租單位。



■大角咀奧運站瓏璽三房套鄰近港鐵站及商場配套，吸引租客以4.7萬元承租。

利嘉閣地產新西九龍豪宅奧運站匯璽二行聯席董事徐錦榮表示，該行近期促成奧運站瓏璽3座中層B室租務交易，單位實用面積936平方呎，三房套連工人套房間隔，望海景。新租客為本地客，鍾情屋苑臨海而建，單位間隔合用兼享開揚海景，加上鄰近港鐵站及商場等配套，即決定洽租。業主原以48,000元放租，議價後以47,000元租出，實用面積呎租50元。業主現可享租金回報約3.4厘。

美聯物業北角匯分行高級營業經理謝國安表示，優質租盤需求持續，該行剛促成北角柏傲山5座高層B室的大額租務交易，單位實用面積915平方呎，獲外區租客垂青，並以月租72,000元承租，實用呎租78.7元。上述單位為三房連套房間隔，

空間寬敞實用，故獲外區家庭租客鍾情，並落實承租。業主現可享租金回報率約2.5厘水平。

中原地產九龍豪宅九龍塘畢架山分行經理蔡邦基表示，分行最新促成1宗何文田山1號中層C室租務交易，單位實用面積1,006平方呎，三房套房加工人套房間隔，單位坐向東北方，享都市景，最新以46,000元租出，折合實用呎租46元。上址原業主持貨近18年，是次租出單位可享4.6厘租金回報。

香港置業南九龍黃埔站分行首席聯席董事梁德權表示，該行剛促成一宗海濱南岸2座高層G室租務交易，單位實用面積593平方呎，三房間隔，享海景。業主以28,000元放租約2星期後吸引外區客洽詢，雙方經議價後以27,000元租出，實用

呎租45.5元，低市價5%。新租客為夫婦，心儀單位性價比高，故睇樓1次即決定承租上述單位。業主於2008年4月以744.4萬買入該單位，現可享回報約4.4厘。

珀麗灣四房5.95萬獲承租

香港置業葵青珀麗灣分行助理分區董事熊建明表示，該行剛促成珀麗灣6期35座極低層租務交易，單位實用面積1,451平方呎，四房套連工人套，花園連泳池單位，向東南望青馬橋景。單位以60,000元放租後，迅速吸引租客承租，雙方經議價後以59,500元承租，實用呎租41元。新租客心儀單位有私人花園及泳池，私隱度充足，故睇樓後決定承租上述單位。業主現可享租金回報約3.7厘。

放緩填海聚焦北都

最近發展局表示，沒有為明日大嶼項目制定推進時間表，實際填海工程亦未有條件於本屆特區政府任期內開展。筆者完全支持政府這個決定，符合現實處境，更為認同應聚焦發展北部都會區，這是兼顧全局及符合香港現時能力的項目。

明日大嶼其實不需要決定放棄或硬性執行，筆者覺得最重要是計劃有所準備，按實際環境需要，因時制宜！當年為何要決定填海？是因香港有足夠土地，但難以造地，當中包括多項問題。填海是無法造地之下，政府宣示及重新掌握土地供應主導權的良好方案，當初政府提出填海計劃時，筆者也是支持。

市區重建需求殷切

隨着樓市轉變，政治環境時移勢易，政府的確解決土地不足難關，樓價甚至地價都大幅下跌，相比之下，填海方案變得相當昂貴。筆者近年多次撰文表示「既然政府造地很有進展，成本結構亦改變了，已不需要付出昂貴的代價去填海了」。北都區有許多更實際、更短期可達成的效果，這是值得優先處理。

更何況，香港市區重建需求日漸殷切，只要配合市建局改革及市區重建策略，市區重建所得到的潛在實用面積，而且在市區地帶，其發揮的效率將更大。香港樓市可以改善的問題，其實空間不少，單是香港舊工業時代一去不復返，龐大的工業大廈群也該進行重建或活化之用！

歷史上，北部區本來就是珠江三角洲的重鎮要塞，只不過在港英時期改變成為緩衝區而已。北都區概念配合金融、教育及創科去發展，是一個非常好方案。更加重要是，在地理上進一步打通交通樞紐，等同將新界區大增值，亦予年輕人一個置業良機。

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

滙控現價估值偏低

摩根大通發表報告指，美聯儲減息2.5厘後，估計滙豐控股(0005)總股本回報率仍可保持於13%水平。集團於2025年至2027年最新總股本回報指引維持於中雙位數，盈利前景具有高透明度，12個月經調整股息率預測8.7厘，惟現價估值偏低。

美國減息後，滙控有機會獲市場重新評級，但摩通表示暫無意作出調整，維持其「增持」評級，目標價122元。

摩通認為，滙控於過去10年持續推行內部改革，以及新一輪成本削減措施，有望令集團總股本回報率維持於9%至14%的高水平，尤其是減息周期重新啟動及貨幣政策正常化，相信股東總回報可獲得保證，估計維持於8%水平。

獲升價至118.2元

另外，花旗預期，滙控今年第3季基礎稅前利潤83億美元。計入季內受香港銀行同業拆息(HIBOR)走勢左右，估計淨利息收入107億美元。此外，受財富管理業務收入帶



■滙控有望獲市場重新評級。

法新社

動，料非利息收入為65億美元。

花旗預期，滙控可能就香港商業地產敞口作出額外撥備，該行對滙控減值撥備預測高出市場約3%。另料滙控第3季每股派息0.1美元，以及再進行30億美元股份回購計劃。

該行相信，滙控管理層將維持中期股東權益回報率目標15%水平，預計集團把全年銀行淨利息收入指引，上調至超過420億美元。

花旗予滙控「買入」評級，目標價由105.6元升至118.2元。同時將滙控納入其未來90天短期上行觀察名單。

個股分析—摩通/花旗

紫金分拆子公司利釋放價值

富瑞發表報告指，紫金礦業(2899)分拆子公司紫金黃金國際(2259)在港上市，引入29名基石投資者，認購比例佔發行規模近50%，能以有限攤薄效應帶來業務增長潛力。

該行預期，紫金黃金國際2025年下半年產量將因Akyem礦全面合併而提升，全年產量預計達130萬盎司。

按富瑞將今年明年金價預測為每盎司3,210美元及3,400美元計算，今年海外金礦業務淨利潤預計達12億美元，2026年再增長40%。

富瑞指出，分拆子公司上市有助釋放價值，維持紫金「買入」評級，目標價29.6元。

增加產量執行能力強

另外，美銀證券表示，看好紫金在增加產量方面的強勁執行能力，料公司今年明年黃金產量分別增長17%和11%，將其目標價由26元上調至31元，維持「買入」評級，並為該行的行業首選。

個股分析—富瑞/美銀

安踏多元品牌助抵禦潛在影響

安踏體育(2020)旗下戶外品牌始祖鳥，贊助藝術家在西藏喜馬拉雅山脈燃放藝術煙花，引發可能危害當地生態環境的擔憂。高盛發表報告指，內地是始祖鳥品牌重要市場，包括銷售與盈利，將密切關注內地業務會否出現放緩跡象。

全年銷售增長指引向好

高盛認為，負面情緒或令安踏股價短期承壓，惟相信其物超所值價格定位，加上多元品牌組合，有助抵禦任何潛在影響。基於

2025年及之後銷售額與盈利表現能見度高。予其「買入」評級，目標價121元。

另外，東亞證券指，安踏作為內地體育用品領先企業，料可持續受惠國家政策推動體育產業高質量發展及消費潛力釋放的趨勢，看好其多品牌策略及產品創新具優勢，帶來新增長動力。

該行指，安踏全年銷售增長指引向好，料末季銷情改善，予「買入」評級，目標價114元。

個股分析—高盛/東亞證券