

# 筍盤唔憂租 回報創新高



地產透視

樓市氣氛持續向好，儘管租金屢創新高，仍無阻市場對優質市區住宅的租務需求。地產代理表示，不少租客眼見筍盤當前，紛紛搶住租。更有老牌市區苑三房戶剛租出，業主可享租金回報創新高達20厘。



■ 鮑魚涌康怡花園三房戶業主持貨35年，是次租出單位可享逾20厘租金回報。資料圖片

中原地產康怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，港島東鮑魚涌康怡花園本月暫錄7宗租賃成交，平均實用呎租37.4元。而該分行新近促成A座高層5室租務成交，單位實用面積710平方呎，三房套間隔，月租叫價27,000元，放盤不足一個月以26,500元租出，實用呎租37.3元。業主於1990年以158萬元買入單位，持貨35年，是次租出可享逾20厘租金回報。

香港置業西九龍深水埗分行區域董事方文偉表示，市區租務需求持續強勁，優質放盤往往迅速獲市場承接。該行剛促成的一宗曉悅中層F室租務成交，單位實用面積315平方呎，一房間隔。單位以16,500元放租僅數日即獲外區客洽詢，雙方經議價後以15,300元成交，實用呎租

48.6元。新租客為紀律部隊，心儀單位乾淨合理，故睇樓1次後決定承租。業主現可享租金回報6.3厘。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔二行聯席董事鄭啟聰稱，該行近期促成將軍澳日出康城領峯8座高層RB室租務成交，單位實用面積654平方呎，三房套間隔。新租客為外區家庭客，鍾情單位高層空氣流通，間隔合用，加上屋苑商場連接港鐵，睇樓一次即拍板洽租。業主原以20,000元放租，議價後以19,500元租出，實用呎租30元。業主現可享5.3厘租金回報。

香港置業西九龍深水埗分行區域董事方文偉表示，長沙灣豐盛居交通及生活配套完善，持續吸引租客進駐。該行最新促成豐盛居高層C室租務成交，單位實用面積503平方

呎，兩房間隔，單位以22,000元放租約2個多月後獲外區客接洽，雙方議價後以20,000元承租，實用呎租39.8元。新租客為夫婦，心儀單位享開揚景，故睇樓數次後決定承接。業主現可享回報6.1厘。

## 麗晶花園兩房租高市價10%

香港置業東九龍高級區域董事陳子麟表示，該行剛促成九龍灣麗晶花園18座中層B室租務成交，單位實用面積407平方呎，兩房間隔，業主以月租14,800元放租約一星期後獲外區客接洽，雙方經議價後以14,500元成交，實用呎租35.6元，高市價10%。新租客為夫婦，心儀單位剛翻新，故睇樓1次即拍板承租上述單位。業主現可享高達5.3厘租金回報。

## 豪宅堅挺反映人才鼎盛



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

早前筆者乘坐地中海郵輪，旅途中遊覽了不少昔日的著名港口，譬如直布羅陀或西班牙的卡塔赫納，這些都是過去的軍事港口與經濟命脈，而港口的興衰甚至影響有關國家的國運，令筆者感慨香港其實相當幸福，我們是一個重要的策略港口和金融匯聚地，所以在香港最困難的時候，我只關心一個問題，就是香港能否保持到金融中心的地位。於是在這低潮後不久，筆者便能深信「香港不死」。因為看資金流、看中央的重用、看環球各國對內地和香港的認同，以上反映了當時香港金融中心的地位仍然健在，每次香港遇上考驗時，筆者的信念也是：只要香港仍是金融中心，所有美好的東西都會合理地融合新局面回來！

還有一個令人喜悅的是：香港的豪宅市場一直保持得不錯！當然最差的時候，並不是全部豪宅都「企得穩」，而是要符合到新常態及新購買力的豪宅，譬如九龍站等維港景色豪宅，這些的價錢都是很穩定，而且很少單位放售，反映富裕一族並沒有離香港而去。進入2025年，香港IPO的領導地位重新回到全球第一位，本港的樓市又進一步鞏固，一批新的CEO和企業高層紛紛來港，他們無論租樓或者買賣也帶起豪宅市場的進一步回復。

最新數據可發現，支持樓市穩固或者回升的不單止是上車或者個別板塊，包括反映高端人才的豪宅或較大單位：本港住宅樓市在半年前開始回升，根據市場資料，本月截至月中，3,000萬以上的一手成交錄得52宗，涉資41.7億元。而今年第三季一手市場，樓價3,001萬至5,000萬元成交錄154宗，按季升49.5%，升幅驚人！

## 豪宅成交宗數按季升幅驚人

最新數據可發現，支持樓市穩固或者回升的不單止是上車或者個別板塊，包括反映高端人才的豪宅或較大單位：本港住宅樓市在半年前開始回升，根據市場資料，本月截至月中，3,000萬以上的一手成交錄得52宗，涉資41.7億元。而今年第三季一手市場，樓價3,001萬至5,000萬元成交錄154宗，按季升49.5%，升幅驚人！

## 滙控上調全年業績指引

滙豐控股(0005)第三季稅前利潤按年跌13.93%至72.95億元(美元，下同)，撇除18億元法律訴訟提撥、重組支出等須予注意項目，同比升4.25%至91.03億元，高於市場預期的83.28億元。

此外，滙控上調業績指引，估計全年銀行業務淨利息收益由420億元或以上，上調至430億元或以上，全年有形股本回報率(ROTE)由15%升至15%或以上，反映旗下四大業務盈利持續增長。

### 淨利息收入改善

瑞銀發表報告指，滙控上季受惠淨利息收入及手續費收入改善，剔除特殊項目後的撥備前利潤及稅前利潤均優於預期。即使香港商業房地產撥備增加，減值支出仍符預期。

瑞銀指，滙控預期全年銀行淨利息收入430億元或更好(原為420億元，市場共識為424.5億元)；目標基準營業支出按年增3%至335億元。

瑞銀予倫敦上市的滙控12個月目標價980便士(約101.3港元)，評級



■ 滙控四大業務盈利持續增長。中通社

「中性」。

另外，花旗認為，滙控私有化恒生銀行(0011)及為訴訟作出提撥，導致股價走弱後，惟上季基礎業績勝預期，料對市場提供一定信心。重申對倫敦上市的滙控「買入」評級，目標價11.6英鎊(約120.29港元)，並為該行首選股之一。

摩根士丹利上調滙控2026年及2027年每股盈利預測6%和5%，反映淨利息收入具上調空間，財富管理業務未來數季保持強勁，但香港商業房地產續惡化。

個股分析—瑞銀/花旗/大摩

## 泡泡瑪特國際化實現增長

滙豐環球研究發表報告指，雖然泡泡瑪特(9992)第三季營運數據強勁，惟股價持續向下，表現遜於同期恒生指數，且其沽空見新高。看淡其前景的投資者認為，二級市場價格回落為Labubu知識產權(IP)周期見頂的沽空信號。

### IP產品全球化

至於看好泡泡瑪特的投資者則相信，公司正透過產品開發，以IP為基礎的系列，以及直接面向消費者。該行亦認為，

公司向終端用戶增加供應及打擊黃牛，以降低二手轉售價格，希望可恢復二手市場的指標功能。

滙豐表示，泡泡瑪特仍處成長階段，透過推動其IP產品全球化，足以與Lego及Jelly Cat等全球頂尖IP企業相比，有望以直接對消費者(D2C)銷售擴張與國際化實現增長。

該行預期，2025年至2027年每股盈利複合年增長率26%；維持其目標價392.5元，評級「買入」。個股分析—滙豐

## 美團盈利不確定性增加

美銀證券發表報告指，面對市場競爭激烈，美團(3618)採取防守策略，導致淨邊際承壓，惟該行對其穩固的執行力及市場領導地位保持信心。

### 降目標價至105元

該行稱，由於美團盈利不確定性增加，故對其採取更謹慎立場，將目標價由136元降至105元，評級下調至「中性」，以反映盈利復甦時間表需重新調整。

美銀估計，美團核心本地商業營運虧

損於第三季達到高峰，其後逐步穩定復甦，故修訂其2025年至2027年業績預測，料錄經調虧損93億元(人民幣，下同)、53億元及370億元，原估計為323億元、474億元及651億元。相信2027年盈利轉趨正常化。

美團將於11月下旬公布第三季業績，美銀預估期內總收入按年增5%至987億元；按非國際財務報告準則計，淨虧損為160億元。核心本地商業營業損失為144億元。個股分析—美銀