

投資客殺入居二市場



樓市利好消息不絕，增加買家入市信心。地產代理表示，有投資者陸續殺入居二自由市場，吸納筍盤作投資收租用途，刺激居二市場買賣及租賃成交同步上升。

中原地产上水龍豐分行副區域營業經理賴作智表示，分行最新錄得粉嶺居屋祥華邨祥禮樓高層07室交易，單位實用面積277平方呎，放盤時叫價250萬元，其後反價5萬元，買家追價以自由市場價255萬元沽出，實用呎價9,206元。新買家為投資者，見單位少有放盤，附有企理裝修，即決定以購入單位投資收租，單位市值租金9,500元，買家料可享4.5厘租金回報。原業主持貨約8年，是次易手賬面獲利30萬元。

祥益地產區域董事袁思賢表示，日前分行錄得一宗屯門居屋兆安苑C座高層7室交易，單位實用面積563平方呎，兩房間隔。新買家為外區客，主要鍾情單位樓價吸引，有感屋苑位置方便，認為用作投資用途回報率高，遂決定一筆過付款342萬元(自由市場價)購入上址作投



■屯門翠寧花園兩房戶業主反價3.8萬後，獲投資者承接。資料圖片

資用途，實用呎價6,075元。該單位現時市值租金大約13,500元，租金回報率達4.7厘。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前分行錄得屯門居屋翠寧花園5座高層E室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。新買家為同屋苑客，表示熟悉該區環境，有感現時樓價低水，租金回報率比定期息口高，有意購入一個單位作收租用途。新買家最初睇樓時業主叫價330萬元，一星期後業主隨市價加價5萬元，經過雙方還價後，新買家最終以333.8萬元購入上址，比睇樓時高出3.8萬元，實用呎價7,745元。該單位現時市值租金為11,000元，租金回報率達4厘。

美聯物業屯門區域營業董事梁浩文表示，該行促成屯門居屋兆禧

苑E座(樂禧閣)高層07室交易，單位實用面積415平方呎，兩房間隔。單位購入後業主一直作收租用途，早前以368萬元放售，獲區內投資者議價後連租約以360萬元承接，實用呎價8,675元。

租客即睇即租屏欣苑一房

另外，祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前促成天水圍居屋屏欣苑B座低層1室租務成交，單位實用面積384平方呎，一房間隔，日前獲區內客垂青。該租客鍾情單位附設企理裝修，加上廳房均擁內園景觀，而且屋苑鄰近家人，方便日後互相照應，遂決定即睇即租，以月租11,150元承租，實用呎租29.9元。業主料可享租金回報率達3.5厘。

續談唐樓按揭審批要求



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

對於接納唐樓按揭的銀行，很多時亦因應唐樓的質素、地段、內外部保養及結構狀況而決定最終批核情況，故此不少個案當中，銀行會要求視察單位了解狀況。銀行亦會注意大廈及單位有否建築物命令Building Order，尤其唐樓屬於高齡舊式樓宇，而不少唐樓單位有分間割房，對於潛在結構性安全及需作修葺的情況，又或僭建改動的影響，銀行都會先作評估；當中因應有關狀況及潛在風險而作出不同審批結果，例如最終或不能批出按揭貸款，又或批出承帶條件的按揭貸款，因應有可能需進行修葺或還原的涉及金額而相應降低按揭金額又或簽署有關責任的承諾聲明書。

除上述外，需留意的是唐樓的估值是否到價，唐樓的買賣成交較為疏落，流轉率不高，估價公司可參考的成交紀錄不多，估價不足的情況相對私樓較多出現，而銀行或估價行之間對於唐樓估值很多時頗為參差，有需要可多找幾間銀行比較。

個別銀行按息睇齊私樓

有些對於唐樓積極性較大的銀行，若成功批出按揭貸款，按息及優惠可與一般私樓看齊，例如按息同樣可低至現為3.25%；亦有銀行在按揭政策上可給予唐樓較大的彈性，但批出之按揭息率會明顯高於市場水平，例如介乎5%至6%。唐樓的按揭成數上限原則上與一般私樓同樣高達七成，買家亦同樣可透過按揭保險計劃申請高達九成按揭，但問題是，正如上述，實際情況是需獲銀行先確定是否承造有關唐樓單位之按揭，而還款年期及按揭成數亦有機會受高樓齡及估價不足影響而削減。

騰訊遊戲業務看漲

騰訊(0700)第三季非國際財務準則(non-IFRS)盈利按年升18%至705.51億元人民幣，勝市場預期。大行普遍認為，集團上季業績表現強勁，對股價有正面影響，部分券商亦上調其目標價。

摩根士丹利預期，騰訊第4季整體遊戲收入按年增一成，國際遊戲收入增31%，料末季整體收入增14%，經調整經營利潤增18%。

為大摩行業首選

對於管理層下調全年資本開支指引。該行認為，人工智能(AI)應用未來仍為廣告業務帶來高效益及回報，估計末季營銷服務收入維持增長21%。該行上調騰訊今明兩年收入及經調整經營利潤預測最多3%。

大摩將騰訊目標價由700元調高至735元，維持「增持」評級，並繼續是該行的行業首選股。

另外，因應騰訊研發成本上升，大和將其2026年至2027年每股盈利預測下調2%；重申「買入」評級，目標價750元。



■騰訊下調資本開支指引。法新社

野村表示，芯片短缺或對騰訊雲業務造成較大影響，因計算能力是目前企業用戶部署大型語言模型最高需求的服務之一。不過，管理層表示，旗下兩大最具價值的AI資產「元寶」及「混元大型模型」均未受供應短缺影響。

交銀國際估計，騰訊上季毛利率提升至56.4%，經調整每股盈利亦增長19%，較該行預期高6%，預測未來可維持穩定收入及利潤增長，估計今年全年資本支出增至800億元人民幣，目標價由700元升至729元，維持「買入」評級。

個股分析—大摩/大和/野村/交銀國際

B站績後獲上調目標價

嗶哩嗶哩(B站，9626)第三季扭虧為盈，賺4.69億元(人民幣，下同)，去年同期則蝕7,980萬元。經調整淨利潤7.86億元，按年增233%。收入增5%至76.9億元。

高盛發表報告，將B站2025年至2027年收入預期上調0%至1%，同時將其今年經調整淨利潤預測上調5%。但因應研發支出增加，故將其2026年至2027年預測下調至3%。

該行將B站目標價由234港元調高至

240港元，維持「買入」的投資評級。

盈利能力向上

另外，招商證券國際預計，B站第四季及明年廣告收入按年升22%及19%。而遊戲板塊在新熱門產品帶動下按季復甦。

該行認為，B站盈利能力向上，料今年明兩年收入升13%和9%；經調整淨利潤分別達25億元及35億元。予其目標價234港元，目標價234元，評級「增持」。

個股分析—高盛/招商證券國際

平保對明年首季銷售增長具信心

中國平安(2318)今年首季純利1,328.6億元人民幣，按年增11.5%；收入9,016.7億元人民幣，增4.6%。

代理生產力續增

花旗發表報告引述平保管理層指，市場對保險儲蓄需求強勁，在過去五個季度，旗下代理生產力持續增長，有利推動新業務價值增長。

此外，平保旗下平安銀行合作夥伴中擴大銀行渠道，以及與私人銀行團隊整合

後，進一步增加銀行渠道人員。

該行表示，平保對2026年首季銷售增長充滿信心。該行維持其目標價68元，評級「買入」。

另外，美銀證券預期，平保2025年全年稅後營運利潤按年增10%，股息增7%。基於更高的投資收益假設，將其2025年盈利預測上調26%，而2026年至2027年盈利預測上調4%至5%。目標價由64.8元升至67.5元，重申其「買入」評級。

個股分析—花旗/美銀