

租客預繳一年租搶筍盤



二手樓市交投漸趨暢旺之餘，地產代理表示，租務市場筍盤更不愁沒有租客。當中有客人為求租到心目中筍盤，不惜預繳半年甚至一年租金。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，早前促成一宗屯門弦海中層H室租務成交，單位實用面積224平方呎，開放式間隔。新租客為外籍空姐，原本租住同屋苑，但由於業主收回單位，故需另覓租盤，並指定物色同屋苑的樓盤。租客鍾情單位附設企理裝修，而且屋苑前往機場只需十餘分鐘，上述租客遂決定預繳一年租金，以月租9,000元合共涉資10.8萬元承租單位，實用呎租40.2元。業主現可享租金回報率3.6厘。

祥益地產區域董事邱家邦表示，日前分行促成一宗屯門邁亞美海灣5座中層G室租務成交，單位實用面積480平方呎，兩房間隔。租客主要鍾情單位附設裝修以及家電齊備，可即租即住，而且業主減租400元，租客遂決定預繳一年租金以月租12,600元「即睇即租」單位，實



■屯門弦海開放式單位獲空姐預繳1年租金共10.8萬元承租。資料圖片

用呎租26.3元。業主料可享租金回報率3.5厘。

祥益地產區域董事袁思賢表示，近期促成屯門市廣場3座高層K室租務成交，單位實用面積393平方呎，兩房間隔，獲區內客預繳一年租金以月租12,800元合共涉資15.36萬元租入，實呎租金32.6元。租客心儀屋苑位於屯門中心地段，交通方便，決定「即睇即租」上述單位。業主料可享租金回報率3.6厘。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，早前促成屯門居屋兆康苑之I座中層6室租務成交，單位實用面積483平方呎，兩房間隔。租客為區內客，主要鍾情該屋苑鄰近小朋友上學地點，加上業主見租客預繳半年租金，因此願意減租800元，租客遂決定以月租11,000元合共涉資

66,000元「即睇即租」上址，實用呎租為22.8元。業主現可享租金回報率3.7厘。

中原地產珀麗灣高級資深分區營業經理溫詩雁表示，珀麗灣六期海珏近期連錄多宗租務成交，包括33座低層連平台單位新近租出，實用面積939平方呎，三房套間隔，租約即將完結，近日獲新租客緊接承租，月租35,000元，實用呎租37.3元。業主現享4.9厘租金回報。

分支家庭鍾情THE ICON一房

利嘉閣地產西半山營業董事鍾肇基稱，該行早前促成西半山THE ICON高層D室租務成交，單位實用面積452平方呎，一房間隔。新租客為區內分支家庭客，心儀單位間隔合用，經議價後，即以25,000元承租，實用呎租55元。

兩大按揭審批彈性不一



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

現時銀行按揭成數上限為七成，若需要再提高按揭成數，按揭借款人需透過銀行申請按揭保險計劃，按揭成數高達九成。透過按揭計劃，銀行七成按揭以上的貸款已由保險提供保障，因此銀行可向客戶提供高成數按揭而無須承擔高於七成按揭的額外風險；而借款人亦可按需要透過按揭減輕首期負擔。

涉及按揭保險之關係，高成數按揭除了由銀行審批外，亦須再由按揭保險公司批出貸款；而現時除了由香港按揭保險有限公司(簡稱HKMC)向銀行提供按揭外，部分銀行亦夥拍另一家按揭公司昆士蘭按揭公司(簡稱QBE)合作。儘管有兩家按揭公司，按揭保險計劃的申請條件及基本準則是相同一致的，不過，兩家按揭公司在審批上的尺度及彈性出現少許差別。

樓齡上限審批有不同

在進一步闡述之前，要指出的是，提及的差異彈性是從一些個案觀察得來，而並非代表常規做法，按揭審批考慮的因素甚多，儘管在某個案的審批上賦予彈性，並不代表在另一個類同個案批出相同結果，因為銀行或按揭公司或會因應不同個案、申請人個別狀況及當下政策情況而決定審批做法又或有所調整尺度。首先提及的是樓齡上限的彈性，根據按揭計劃，樓齡與按揭還款期的總和以75年為上限(若屬村屋則為55年)，換句話說，若樓齡超出45年，原則上批出的按揭年期不足30年。在這方面，兩家按揭公司在審批上有不同做法，例如其中一家按揭公司在較大程度上接納銀行審批彈性，若銀行確定可為一些質素良好的物業延長上限至80年，有關按揭公司亦傾向跟隨銀行之審批。

(下期再續)

國泰獲上調目標價9%

國泰航空(0293)早前發出預期盈利預告，料2025年下半年業績表現理想，主要受運力提升、乘客運載率穩健，以及貨運需求保持韌性所推動。估計期內錄得約9億元其他收入，源自與供應商和解協議所產生的非經常性收益。

瑞銀發表報告指，國泰盈利指引大幅高於預期。儘管面臨高基數、2025年美國關稅上調、6月地震恐慌及11月中旬以來中日地緣緊張升級等因素，導致日本航線需求受影響，管理層仍預計全年盈利實現增長。

股息率具吸引力

該行表示，考慮最新收入趨勢及盈利指引，將國泰2025年盈利預測(包含供應商和解協議帶來的9億元一次性收益)上調13%。同時上調2026年至2027年盈測2%至5%，主要反映該行調高貨運板塊收入假設。

瑞銀估計，國泰2025年盈利102億元，同比增6%。基於公司目前預測市賬率仍低於2010年底1.6倍的峰值，顯示市場尚未充分反映其權益回



■國泰估值存修復空間。

報率的可持續性，股份估值存在修復空間。

該行預計2025年至2027年權益回報率維持在19%至20%。基於50%的派息比率，估算2025年每股股息0.76元，股息收益率達6.1%，即使去年股價暴漲30%，目前仍具吸引力。

瑞銀指，基於預期國泰錄得較高的權益回報率，將其預測市賬率由1.5倍上調至1.6倍，並相應調高目標價9%，由14元升至15.3元，維持「買入」，重申國泰是該行最看好的亞太航空股之一。

個股分析—瑞銀

比亞迪具規模優勢

花旗發表報告指，內地更新2026年乘用車以舊換新補貼政策，雖然補貼上限不變，但今年按車價百分比計算，有別去年以固定金額計算。在報廢更新政策下，只有價格高於16.67萬元(人民幣，下同)的新能源車，及高於15萬元的燃油車才能獲取上限補貼額。在置換更新政策下，只有價格高於18.75萬元的新能源車和高於21.67萬元的燃油車才可獲上限補貼額。

該行認為，新政策或加速入門級車型(平均售價低於16萬元)市場整合，比亞

迪股份(1211)、吉利汽車(0175)、長城汽車(2333)在成本控制，以及來自利潤更高的出口業務槓桿，在內地市場更具規模優勢。

料首季乘用車批發銷量跌

花旗預測，去年第四季，內地乘用車零售銷量偏離正常季節性波動約70萬輛至80萬輛，估算首季乘用車批發銷量按季降33%，按年跌8%。

行業分析—花旗

康方生物缺乏短期催化劑

大和發表報告指，康方生物(9926)旗下PD-1/VEGF雙特異性腫瘤免疫治療藥物依沃西(Ivonescimab)仍是集團收入支柱，下一階段要待2026年底出台的HARMONI-3「無惡化存活期」數據。

該行預料至2032年，受臨床進展所支撐，依沃西全球銷售達79億美元，與市場預測一致，估計康方生物應獲授權收入約69億元人民幣，高於該行預期。

不過，大和對康方生物2026年至2027年收入預測較市場低9%至19%，以

反映該行對依沃西及Cadonilimab在中國內地市場收入爬坡的預測更為保守。

評級降至持有

該行表示，考慮依沃西全球銷售帶來的授權收入預測獲上調，以現金流折現率計算，大和對康方生物目標價由100元升至116元。

大和指出，在缺乏短期催化劑下，予其評級由「買入」降至「持有」。

個股分析—大和