

租金回報佳 投資客爭入市



住宅租金持續上漲，回報理想，吸引投資者入場。地產代理表示，投資者有感長線收租回報理想，近期紛紛爭相入市。

美聯物業西九龍首席區域營業董事張曉盈表示，該行新近促成「西九四小龍」之一的宇晴軒交易，單位為一期3座高層B室，實用面積441平方呎，兩房間隔，投資客在「無睇樓」情況下，以748萬元連租約承接，實用呎價16,961元。買家為長線投資者，心儀屋苑環境寧靜，配套成熟且交通便利。由於單位現時連有租約，未能安排睇樓，但買家了解單位間隔、景觀等之後，認為質素合意，加上現有租金回報穩定，同時看好後市潛在升值空間，故決定以748萬元連租約承接單位。原業主持貨17年，是次轉手賬面賺445萬元。

利嘉閣地產將軍澳廣場分行助理分區經理楊凱俊稱，該行近期促成將軍澳藍塘傲2座低層A室交易，單位實用面積494平方呎，兩房間隔。新買家為外區投資客，有感屋苑位處臨海地段，基座自設商



■荔枝角宇晴軒兩房連租約戶由於鄰近港鐵站，交通方便，獲投資客斥資748萬承接。

場，鄰近港鐵站，起居便利，升值潛力看高一線，於是洽購。業主以880萬元放售，議價後以855萬元成交，實用呎價17,308元。原業主現賬面獲利逾228萬元。

中原地產杏花邨第二分行高級區域營業經理鄭俊輝表示，分行新近促成筲箕灣永華大廈低層E室交易，單位實用面積326平方呎，兩房間隔，最終以335萬元成交，實用呎價10,276元。新買家為投資者，按單位預期月租13,000元計算，租金回報率高達4.6厘，遂決定入市作收租用途。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，分行最新錄大埔天鑽10座中層C室交易，單位實用面積457平方呎，兩房間隔，開價638萬元，日前零議價沽出，實用呎價

13,961元。新買家為投資者，見單位價錢合理，間隔合用，少有放盤，即入市單位投資收租，單位市值月租18,500元，買家料可享3.5厘租金回報。

薄扶林道63號一房720萬沽

中原地產西半山寶珊道分行高級資深分區營業經理梁志昌表示，新近促成西半山薄扶林道63號1座中層D室交易，單位實用面積269平方呎，一房間隔，望香港大學及山景，景觀翠綠開揚，最新以720萬元成交，實用呎價26,766元。新買家為投資客，心儀上址鄰近大學及中上環商業區，看好其升值及租賃潛力，遂決定入市作投資用途。新買家料可享3.3厘回報。原業主持貨8年，是次轉手賬面蝕50萬元。

供樓扣稅點用最着數？



息息相關

王美嫻

中原按揭董事總經理

又到報稅季節，要慳稅必要用盡各項適用的免稅額，供樓人士一般會關注如何使用供樓利息扣稅額減輕交稅負擔。由2024/25課稅年度起，若符合指定條件，居所貸款利息或住宅租金的扣稅額可由10萬元提高至12萬元。對於正在供樓的納稅人，每個課稅年度之供樓利息扣稅額基本為10萬元，若供樓人士現有2023年10月25日或之後出生的子女（即目前屬於不超過兩歲多的嬰幼兒），並與子女在港同住連續6個月或以上，而其全年供樓利息已超出基本扣稅額10萬元，便屬於合資格人士再享有額外扣除額高達2萬元，令供樓扣稅總額共可達12萬元。有關額外扣除額僅由目前為嬰幼兒家庭享用，可見此乃一項鼓勵生育的減稅優惠，納稅人可在多達19個課稅年度使用此額外免稅額，但以子女未滿18歲為限。

供樓利息要貼近扣稅額

目前居所貸款利息扣稅期共20年，可自由選擇連續或不連續使用，究竟如何使用供樓利息扣稅額較着數？簡單來說，實質上可視乎供樓期間之該年按揭利息金額是否最貼近或達到10萬又或合資格家庭高達12萬扣稅額上限；當中可考慮的因素亦可包括按息走勢及尚餘按揭額、未來有否換樓計劃、餘下多少扣稅年期等。要留意一點，上述額外扣稅額不能與基本供樓扣稅額分開使用，即使額外扣稅額的享年期長達19年；但供樓利息扣稅優惠自1998至1999年度已推行，若然業主早已用盡了20個課稅年度的供樓扣稅額，業主已不可再於之後年度使用額外扣稅額。

舉例，若果業主已用了15個課稅年度的供樓扣稅額，去年剛有新生兒出生，但今個課稅年度的供樓利息未達12萬元；而業主已籌備今年更換較大的單位居住，基於將會借取的按揭額較大，所涉及的利息亦較多，業主可決定留待下一個課稅年度才用盡高達12萬之供樓扣稅額連同額外扣稅額。

華虹次季收入展望疲弱

華虹半導體(1347)今年第一季純利2,092.9萬元(美元，下同)，按年升458.1%；營業額6.61億元，升22.2%。期內，毛利率13%，升3.8個百分點。公司發表指引，預計第二季銷售收入6.9億元至7億元。毛利率14%至16%。至於收購Fab5交易可望下半年完成。

摩根士丹利指，華虹次季收入展望疲弱，公司今年繼續推進Fab9B產能爬坡，由於內地AI基礎設施對功率IC的強勁需求，將對其成熟製程代工定位構成支撐。予其評級「與大市同步」，目標價88港元。

積極探索AI需求

另外，里昂表示，華虹首季業績大致符合該行預期，晶圓廠Fab9A將於第三季完成產能爬坡，並積極探索人工會能(AI)需求，支撐化合物半導體和矽光子學等新領域。該行予其「跑贏大市」評級，目標價由129.5港元調高至147.6港元

野村表示，華虹管理層指引預計次季平均售價提升與晶圓出貨增加，



■華虹料產品平均售價提升。

將支撐收入按季增長5%，收購華力微Fab5與無錫Fab9B擴建進展順利，且未受美國出口管制影響。不過，上季毛利率觸及指引下限，予其「中性」評級，目標價100港元

法巴則認定，華虹首季毛利率受產能利用率下滑拖累，表現令人失望，地緣政局發展或阻礙其姊妹公司華力微先進製程的擴展，並影響潛在資產注入效益，2027年起Fab9B擴產將帶來較高折舊與利潤率壓力。予其「跑輸大市」評級，目標價41.8港元。

個股分析—大摩/里昂/野村/法巴

蔚來庫存水平健康

花旗發表報告指，根據乘聯會最新數據估算內地多家汽車製造商4月底庫存狀況，當中，蔚來(9866)庫存處於健康理想水平，估計上月底累積4萬輛新車庫存，以應付5月交付需求，是行業中的亮點，相信有助支持本月交付量。

去庫存或影響利潤率

該行預期，蔚來短期表現將優於理想。公司4月底庫存月數為1.2個月，按月顯著升1個月，主要為5月交付做準備。不

過，理想(2015)庫存水平相對較高，4月底庫存月數為1.2個月，按月增0.3個月。去庫存行動或損害第二季利潤率，影響可能延伸至第三季。

至於零跑汽車(9863)庫存狀況處於sweet spot，即最佳位置，其庫存月數為1.4個月，按月降0.3個月。

花旗認為，若5月中國乘用車零售銷量按月下跌，偏高的庫存水平可能在6月的半年結清庫存時，進一步對利潤率構成壓力。

行業分析—花旗

平醫戰略轉型有助提升盈利

中金發表報告指，該行首度覆蓋平安好醫生(1833)，看好中長期利潤釋放，主要是公司定位「醫療+養老」，戰略轉型有助快速提升盈利、深度協同生態，商保協同與企業健管業務空間可觀、人工智能(AI)提質增效。

予「跑贏行業」評級

報告指，隨着戰略升級成效顯現，2024年公司首次實現全年盈利，2025年首次全年經營利潤轉正，且延續強勁增長勢

頭，盈利質效持續爬坡。同時，公司基於「自研+垂域」大模型及海量數據積澱，以「AI+真人醫生」構建差異化優勢，2025年AI毛利貢獻佔近5%。

該行預計，平醫2026年及2027年每股盈利分別為0.2元及0.29元人民幣，2025至2027年複合增長率28.3%。考慮公司有望持續受惠協同效益，疊加AI賦能下經營能力持續優化，予「跑贏行業」評級及目標價14.2元。

個股分析—中金