

減息紓負債壓力 地產股看高一線

摩通看好信置太地 交銀國際首選領展

悠閒理財

自今年9月美國聯儲局開啟貨幣寬鬆周期以來，已兩度減息累計降0.75厘，市場預計12月議息會議將繼續下調0.25厘，明年則累計減息1.25厘，減息主題股份受到投資者關注。

分析認為，減息周期有助本港地產股降低利息開支負擔，短期股價將受刺激上行，惟長線走勢取決於樓市供求關係。

大公報記者 劉遠

聯儲局減息惠及高負債的本地企業，摩根士丹利早前指出，本港拆息每下降1厘，地產股盈利便會增長5%，其中負債水平較高的新世界發展（00017）更可省下11億元利息開支。另外，按負債比率計算，恒基地產（00012）和新鴻基地產（00016）的2025年度財務成本將分別減少10.95億元和8.74億元。

聯儲局繼9月減息0.5厘後，11月再減0.25厘。摩根大通表示，本港地產股對減息的反應正面，隨著更多新盤推出市場，預期銷售將保持穩健，二手樓價亦將於短期內回復穩定水平。個股方面，短期內看好信和置業（00083）和太古地產（01972）。

交銀國際認為，減息在未來12至18個月為市場帶來正面的刺激作用，加上房地產投資信託基金（REITs）納入互聯互通前景，投資選擇上更偏好零售REITs，隨後是低負債的住宅地產商、零售業主、持有大量寫字樓的REITs、業主和地產商，個股首選領展（00823），給予「買入」評級，目標價47.7元。該行並給予新地「買入」評級，目標價96.1元。

股價長線視樓價走勢

建銀國際在報告中指出，發展商較收租股更受看好，首選信置和新地，評級均為「跑贏大市」，前者持有大量現金，同時在疲軟的市場氣氛中依舊推行積極的土地儲備策略，目標價9.6元，後者有望在穩定的住宅市場中獲取最多的邊際效益，目標價90元。

華贏東方證券研究部董事李慧芬相信，聯儲局繼續減息將有望刺激本港地產股向上，但強調樓價走勢除了受到減息影響，供求亦是重要的因素，「減息後地產股會有上升，但難以長久，實質上9月份減息後亦未見到樓價向上」，相信投資者會關注後續樓市進一步的數據，從而判斷買樓氣氛。

多項利好 樓市迎轉折點

至於市場基本面方面，建銀國際認為，本港房地產市場經過多年調整，加上今年2月特區政府全面「撤辣」以來的寬鬆措施、聯儲局自9月起減息，新一份施政報告亦在人口、經濟和房屋政策上提供支持，相信市場已迎來轉折點，料住宅市場將於明年觸及周期性底部，交易量亦會有所改善。

交銀國際預計，明年住宅租金將上升5%，中小戶型樓價上漲3%至5%，同時寫字樓最差時候已經過去，但考慮到市場反彈空間受到仍處於高位的空置率限制，料明年主要商業區的甲級寫字樓租金將下滑約3%至5%。



▲市場料明年住宅樓價及租金齊向上。

地產股最新大行評級及目標價



▲領展是本港最大的房地產投資信託基金。

領展 (00823)	券商	評級	目標價
	高盛	買入	49.0元
	交銀國際	買入	47.7元
	星展	買入	45.3元
	富瑞	買入	44.0元
	摩根士丹利	增持／與大市同步	41.0元
	建銀國際	跑贏大市	40.0元
	中金	跑贏大市	40.0元



▲新地獲多間大行唱好，其中建銀國際給予「跑贏大市」評級。

新鴻基地產 (00016)	券商	評級	目標價
	滙豐	買入	116.0元
	星展	買入	104.0元
	大華繼顯	買入	103.0元
	交銀國際	買入	96.1元
	富瑞	買入	91.0元
	建銀國際	跑贏大市	90.0元
	海通國際	跑贏大市	90.0元
	中信里昂	跑輸大市	63.6元



▲太古地產持有多項優質寫字樓及商場，收租穩定。

太古地產 (01972)	券商	評級	目標價
	晨星	買入	22.5元
	星展	買入	21.86元
	滙豐	買入	20.7元
	中信証券	買入	19.4元
	建銀國際	跑贏大市	18.0元
	中信里昂	跑贏大市	18.0元
	富瑞	買入	18.0元
	銀河證券	持有	15.5元



▲減息對本港地產股反應正面，摩根大通短線看好信和置業。

信和置業 (00083)	券商	評級	目標價
	中信里昂	跑贏大市	11.4元
	滙豐	買入	10.9元
	星展	買入	10.36元
	摩根士丹利	增持／與大市同步	10.0元
	建銀國際	跑贏大市	9.6元
	銀河證券	增持	9.4元
	富瑞	買入	9.3元

信貸成本降利好科技股 專家薦騰訊小米

值得期待 減息有助企業減輕資金成本，科技股有望從中受惠。華贏東方證券研究部董事李慧芬表示，減息會促進科技股借貸、研究開發，並刺激市場投資科技公司，相對於地產股能得到更多實質性的幫助，但考慮到特朗普獲選總統後的政策措施，其升勢未必穩定。

「在明年1月20日特朗普上任前，他的說話會影響到不同板塊，市場關注其上台後會否將之貫徹落實。」李慧芬認為，科技板塊股價將有較好升勢，但不會立刻出現升浪，個股看好龍頭企業，如騰訊控股（00700）、小米集團（01810）。

騰訊自通過回購授權決議以來，累計回購近19.7億股，佔已發行股份約2.1%。第一上海表示，截至11月底，騰訊已接近完成3月制定的



▲騰訊為科技股龍頭，增長前景具潛力。

1000億元股票回購計劃目標，該行動不僅穩定股價，更表示騰訊對未來發展的信心，認為儘管面臨一定的市場波動，公司的財務狀況及發展前景仍值得期待。

小米業績標青 目標價37.9元

小米第三季度各業務板塊業績超出市場預期。滙豐研究預計，在產品組合改善的推動下，智能手機和電動車毛利率改善將維持到第四季度。

該行將小米2024年至2026財年淨利潤預測分別上調7%、11%和7%，給予「買入」評級，目標價增至37.9元。

借貸需求上升 帶旺銀行業務

百業之母 銀行股是另一受惠減息的板塊。華贏東方證券研究部董事李慧芬表示，借貸成本的降低將促使更多中小企借錢、貸款，令銀行收入出現增長，內銀相對而言較為受惠，個股看好建設銀行（00939），香港銀行股中滙豐控股（00005）亦有不錯前景。

里昂預計，內銀受惠貸款增長，淨利息收入將有所改善，淨息差按年跌幅亦將收窄，資產質素壓力有望減輕。個股方面，該行將農業銀行（01288）目標價上調至5.2元、給予中國銀行（03988）目標價3.9元、建設銀行目標價上調至5.2元，評級均為「跑贏大市」。

美銀證券指出，主要上市銀行的貸款增長情

況將於明年好轉，將覆蓋的內銀股今明兩年盈利預測上調2%至3%，料主要國營銀行今明兩年盈利水平將錄得0%至2%增幅。該行首選建設銀行和工商銀行（01398），招商銀行（03968）同樣受看好。

摩通上調滙控目標價5%

中銀國際預計，工商銀行全年預計市淨率為0.41倍，股息率約為7.3%，相信被低估，維持「買入」評級，目標價上調至6.81元。

香港銀行股方面，摩根大通將滙控列為首選股票之一，指未來12個月內股息及股票回購收益率將達到12%，在所有覆蓋的銀行中為最高，股

東回報強勁。該行將滙控2025和2026財年的經調整每股盈利預測分別上調5%和6%，給予「增持」評級，目標價上調5%至90元。



▲滙控被摩根大通列為首選股票之一。

檢視四大元素 規劃來年理財



林沁恆（Alvin）
富足家庭教與練

轉眼又到了一年倒數的時間，有些人可能計劃放長假去旅行盡情吃喝玩樂，有些人可能仍忙於年尾趕限期工作。無論你目前在做什麼，年尾亦應該是好時間，開始計劃未來一年的理財規劃。通常進行理財規劃，四大基本元素包括收入、支出、資產、負債。

增加被動收入 減非必要支出

說到收入，有些人已經想到來年是否有機會升職加薪，還是加「辛」

而收入原地踏步，甚至更差。其實在考慮收入的時候，應該包括主動利息及被動收入。

主動利息來自現有工作時付出的時間及努力而換取的工作入息，被動收入則是透過資產來製造入息，有時工作入息除了個人努力以外，亦需依靠天時、地利、人和，所以有能力賺取理想主動入息的同時，亦需要考慮未來的穩定性及持續增長潛力，更加要把握時間製造被動收入。所以任何時候都應該檢討主動入息及被動收入的比例，如何能夠增加後者而減少依賴前者。

有關支出方面，不少人認為收入

不高，所以難有儲蓄。而事實是人和錢存在三種行為，分別是賺錢、儲錢及花錢。沒有儲蓄，不一定因為收入不高，反而可能是因為沒有節制的花費。因此在檢討支出的時候，需要向自己坦白，分清楚有哪些支出其實是可免則免，哪些是無可避免，要成為金錢的控制者，而非被金錢主宰你的人生。

善於運用資產累積財富

至於資產，「貝」字是代表金錢，所以筆者個人認為資產的「資」字，是比金錢次要的東西。我不是認為資產不重要，只是資產是一些不是

立即需要使用的金錢，是應該可以運用時間來累積更多財富的工具。所以檢討資產的時候，需要評估未來什麼時候有需要動用金錢，能夠短期有大升的機會而不屬於理財資產，只是一些投機安排，又還是一些理想資產，充滿期望，但未必能夠達到長遠需要。

很多時候，我們會因為一些傳統觀念或個人原因，甚至是受到市場熾熱的投資氣氛所影響，忽略了達到個人需要而應該持有的資產類別，容易作出跟風，最後增加了個人承受的無謂風險，這方面對長遠規劃必須謹慎注意。

最後是負債規劃。債務一般分為好債及壞債，好債能夠為你增加幸福感或財富增值，壞債只會滿足短期需要，但之後便要承擔後果，包括支付利息，甚至需要降低生活質素來應付債務還款，所以壞債的水平愈高，未來達到財務自由或理想生活的機會便會愈低。

所以現時應該是把握一年將盡的時間，好好為未來一年作出適當計劃，才能夠令到未來有更好的人生，更能夠掌握機會。

（作者為家庭理財教育學會會長及認可理財教練，任何查詢可發電郵到info@ffe.com.hk）