

大摩：四因素支撐 港樓價料迎5年上升周期 地產股領跑 恒指四連漲創三個月高

前景看好

港股連續第四天上漲，恒生指數昨日抽高近300點升至24474點，創逾三個月新高。市場重燃美國聯儲局提早減息憧憬，本地地產及收租股獲資金大舉掃貨，恒地(00012)、新地(00016)分別升4.5%及3.4%，另恒隆(00101)飆近9%跑出，領展(00823)升近2%兼創三年新高。專家普遍看好港股後市，認為恒指突破今年高位24874點只是時間問題，而近日表現強勢的地產股也有望繼續成為市場焦點。

大公報記者 麥晉璋



◀恒生指數昨日收報24474點，上升297點，全日成交金額2678億元。 中新社

摩根士丹利近日發表的研究報告指出，香港樓價由高位下跌30%後，可能正迎來一個或將持續4到5年的上升周期，而支撐樓市的四個因素包括低土地供應、印花稅已取消、折息下降導致按揭利率降低，以及來自內地買家和移民的需求增加等。

專家：資金湧入 恒指勢創新高

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，恒指由上周四低位23185點開始急升，僅數個交易日便錄得逾千點升幅，理論上在高位會有整固，但由於臨近半年結，預計會有「粉飾櫥窗」效應出現，恒指有力再挑戰高位。即使撇除「粉飾櫥窗」的因素，恒指突破今年3月19日即市高位24874點相信也只是時間問題，因為從港股的成交金額可見，資金正不斷流入港股市場，加上折息回落，令去年表現落後的地產股，自今年4月份開始出現強勁升幅，投資者對後市維持樂觀的態度。

不過，郭思治認為，地產股近日已成市場焦點，投資者現階段入市需要審慎，因過去幾個月已錄得不少升幅，儘管本港樓市在拆息回落下有望逐漸好轉，只是最受惠於樓市的地產股會側重在恒地及新地。至於近日同樣有大量投資者追捧的領展，基於本港租務市場表現仍然未見明顯改善，故不宜現階段在高位追入。

此外，評級機構穆迪新近已確認新地的受擔保高級無抵押債券A1評級，又將評級展望由「負面」上調至「穩定」。穆迪評級副總裁兼高級信貸官Stephanie Lau表示，此次評級確認及展望調整至穩定，反映預期新地的淨債務水平將在未來2到3年內持續下降。

瑞銀：樓價明年最多升5%

瑞銀研究報告也認為，本港發展商已渡過最壞的再融資風險，加上拆息大幅下調，相信會帶動住宅交投成交，預料香港樓價今年將保持平穩，明年隨着減息、租金增長復甦及新推盤減少，樓價有望回升最多5%。地產股中，瑞銀首選恒地及新地，目標價分別為29元及96元。

資深證券界人士謝明光指出，恒隆地產雖一直非投資者首選的地產股，但近期走勢十分強勁，估計今年仍有望再創新高。事實上，港股近期充斥不少利好因素，例如早前中央允許在港交所上市的粵港澳大灣區企業，按照政策規定在深圳證券交易所上市，預計將帶動內地券商的經紀業務和兩融業務收入增長，中信証券(06030)及招商証券(06099)也屬近期可留意股份。

港股焦點股份

公司	昨日收報(元)	昨日升幅(%)
本地地產股		
恒隆地產(00101)	7.55	+8.79
新世界(00017)	5.75	+8.49
嘉里建設(00683)	20.65	+5.57
恒基地產(00012)	28.75	+4.54
太古地產(01972)	19.62	+3.48
新鴻基地產(00016)	93.00	+3.39
領展(00823)	43.65	+1.74
券商股		
國泰君安國際(01788)	3.70	+198.38
招商証券(06099)	15.26	+13.37
中信証券(06030)	24.55	+9.84
電池股		
寧德時代(03750)	319.00	+5.28

券商及專家點評地產股

大行或專家名稱	意見
瑞銀	地產股中首選恒地及新地，目標價29元及96元
穆迪	預期新地的淨債務水平將在未來2到3年內持續下降，調整其評級展望至穩定
摩根士丹利	香港樓價由高位下跌30%後，正迎來一個持續4到5年的上升周期
香港股票分析師協會副主席 郭思治	恒地及新地最直接受惠樓市回穩，可視為地產股首選
資深證券界人士 謝明光	恒隆股價料今年有望再創新高

恒生：低息環境持續 港股樓有運行

需求上升

恒生銀行公布最新一期經濟報告，維持對2025年香港經濟增長2.5%的預測。儘管與貿易和關稅相關的外圍不確定性仍將持續，惟是預期一些積極因素，包括過去一年累計流入香港的淨資金創新高，再加上低息環境持續(美國在今年內減息)等因素，將於今年餘下時間為消費市道帶來支持。

財富效應提振消費者信心

資金流入通常與資產市場表現關係密切，因為資金流入代表着對港元資產有更强勁需求。報告認為這或是

香港股市今年比其他主要股市表現優異的關鍵原因。同樣，房地產市場或許也受惠於資金流入，今年以來樓價跌幅放緩並趨穩。展望未來，恒生預期資產市場帶來的正面財富效應，或有助改善消費者信心。

由年初至今，本地需求尤其是私人消費持續低迷。在今年第一季，私人消費支出較去年同期下跌1.1%。私人消費已連續四個季度處於收縮區間，是2020年以來持續時間最長的一次。

恒生認為，消費需求下跌，主要反映資產價格下跌，和經濟不確定性導致消費者信心疲弱。

內地消費好轉 中金唱好恒隆

難關已過

多家券商唱好恒隆地產(00101)，認為受惠於利率下行周期。恒隆股價昨日創出今年以來新高，最高升見7.64元，收報7.55元，升8.79%。有券商給予其目標價達到8元至8.4元，意味着仍有達逾一成潛在升幅。

中金公司研究報告認為，儘管恒隆在內地商場去年零售額同比下跌14%，單是第四季跌幅達到11%，然而隨着內地消費環境整體轉好，預期今年年初以來內地商場組合零售額跌幅較去年四季有所收窄，而且恒隆的次中高端商場表現更優於上海外優質高端項目、競爭壓力較大的武漢和瀋陽高端項目也在持續調改以維持客流。

租金方面，由於恒隆固定租金佔比接近八成，故此租金收入有望優於零售額。不過，去年恒隆在香港的租賃收入下跌9%，主要受到個別零售物業及辦公室較大規模租戶的租約續約影響，若撇除這些因素，則全年僅微跌1%至2%，

並預計今年全年香港物業的租金收入也只有輕微跌幅。

值得注意的是，隨着杭州計劃逐漸落成開業，恒隆資本開支預計在2025年達峰、2026年起將逐步下降。整體而言，恒隆基本面壓力得到紓緩，加上拆息下消有助降低利息開支，而且股息率達7.5厘，對應11.8倍核心市盈率，在目前市況下有很大吸引力，故維持其「跑贏行業」評級，目標價8元。

瑞銀料資產淨值折讓收窄

瑞銀研究報告也看好恒隆，報告強調恒隆基本面展望改善，加上股息率吸引，因此股價下行風險有限。同時預計恒隆目前以股息率的安排將比預期提早六個月結束，即在2025財政年度業績公布後結束。瑞銀並提升恒隆估值基礎，資產淨值(NAV)折讓由75%收窄至60%，目標價相應由6.1元調升至8.4元，評級也由「中性」上調至「買入」。

虛產交易獲發牌 國泰君安國際飆兩倍

佔得先機

國泰君安國際(01788)昨日宣布，正式獲香港證監會批准，將現有證券牌照升級為可提供虛擬資產交易服務，及在提供虛擬資產交易服務的基礎上提供意見。此次牌照升級後，客戶將可在國泰君安國際平台直接交易加密貨幣(如比特幣、以太幣)、穩定幣(如泰達幣)等虛擬資產。消息令該股昨日大升198.38%，收市報3.7元，創上市以來最大升幅。成交高達164億，位居港股第一。

單日成交164億 冠絕港股

消息令一眾券商股再獲炒上，申萬宏源香港(00218)也勁升42.10%，收報1.89元；第一上海(00227)急升39.21%，收報0.355元；招商証券(06099)爆升13.37%，收報15.26元；國泰海通(02611)急升10.44%，收報13.54元；中信証券(06030)彈升9.84%，收報24.55元；耀才證券金融(01428)也升9.04%，收報8.32元；中金(03908)急揚8.40%，收報18.58元。



國泰君安國際是香港首家可提供全方位虛擬資產相關交易服務的中資券商，服務覆蓋提供虛擬資產交易服務、在虛擬資產交易服務過程中提供意見，及發行、分銷包括場外衍生品在內的虛擬資產相關產品。今年2月份證監會發布虛擬資產市場監管「A-S-P-I-Re」路線圖，為香港虛擬資產生態系統指明發展方向。展望未來，國泰君安國際將繼續探索金融科技與虛擬資產業務的深度融合，不斷提升產品與服務能力，為香港構建充滿活力的國際虛擬資產中心

貢獻力量，為投資者提供安全、合規、專業的虛擬資產服務體驗，捕捉財富增長新機遇。

華創金融團隊表示，此次國泰君安國際牌照升級在香港俗稱「1號牌升級」，獲批進度超预期，預料後續將會有更多國際業務子公司的券商會完成1號牌升級，邁向虛擬資產的交易服務，進一步完善市場生態，尤其是具備較好客戶基礎的重要券商入局，持續看好香港加密貨幣及虛擬資產交易生態的進一步建構及完善。

港鐵委任首位女行政總裁 楊美珍元旦履新

更上層樓

港鐵公司(00066)昨日宣布，董事局經全球招聘後委任楊美珍(圓圖)為新任行政總裁，為期三年，於明年1月1日起生效。楊美珍現為港鐵公司常務總監—香港客運



她現時兼任八達通及其兩間成員公司的非執行主席，亦曾出任昂坪360主席。

出任港鐵首位女行政總裁的楊美珍任期薪金將為每年816萬元(該金額並未包括酌情發放的非固定酬金)。而她在2028

年12月31日完成其服務合約時，將會獲授12萬股港鐵股份，亦有資格獲得酌情發放與表現及港鐵認為相關的其他因素掛鈎的非固定酬金，及參與港鐵的行政人員股份獎勵計劃。

港鐵主席歐陽伯權表示，在現任行政總裁金澤培的領導下，公司在推動香港發展及實現可持續業務增長方面完成多項重要里程碑。在疫期間，亦成功克服艱巨挑戰，令業務有序回復正常。董事局感謝其卓越貢獻，並委任楊美珍為港鐵公司新任行政總裁，憑藉其遠見卓識及能力，董事局深信她能夠帶領港鐵繼續在香港策略性發展中發揮其獨特地位，建設和服務社區，並與團隊共同把握未來的各個機遇。

任期酬金每年816萬元

楊美珍(現年60歲)自1999年加入港鐵公司後，楊美珍曾擔任多個重要職位，包括於2011至2021年間出任商務總監、2021年出任香港客運服務總監，並於2023年獲委任為常務總監—香港客運服務。任內她致力開拓車站商務及廣告業務，並提升顧客體驗，她亦帶領公司數碼轉型及創新科技應用，推動智慧出行及資產管理。