

臨近暑假內地客租賃活躍



臨近暑假，各區租務市場漸趨活躍。地產代理表示，租客中包括內地專才，來港就讀大學內地生，鍾情屋苑位處市區或大學校區，交通便利，睇樓後迅即承租。

中原地產灣仔尚翹峰分行副分區營業經理周世康表示，灣仔轄區5月錄26宗租賃成交，平均實用呎租約50至68元。分行新近促成轄區2座高層E室租賃交易，單位實用面積338平方呎，開放式間隔，月租叫價22,500元，放盤兩周即獲以21,000元承租，實用呎租62.1元。新租客為內地專才，鍾情物業位處市中心，交通便利。業主持貨10年，現享3.2厘租金回報。

美聯物業荃灣海之戀分行(5)高級分區營業經理何振榮表示，荃灣西生活配套日漸成熟，吸引不少外區客遷入，當中包括內地專才家庭，該行錄得內地專才斥月租32,000元承租荃灣海之戀1期8座47樓A單位，實用面積777平方呎，屬三房一套連儲物室。據悉，租客為內地專才家庭，鍾情單位向西南，享海景，且單位間隔實用，故議價後以月租32,000元承租，實用呎租約41元。業主可享租賃回報約3厘。



■將軍澳新都城一個三房戶租約7月才交吉，已獲內地大專生偷步承租。資料圖片

中原地產寶翠園第二分行分區營業經理柳志明表示，即將迎來暑假租務旺季，有內地學生偷步租樓，分行新近促成堅尼地城雅福台中層B室租賃交易，單位實用面積338平方呎，兩房間隔，月租叫價20,000元，最新以19,000元租出，實用呎租56元。新租客為兩名內地生，心儀單位間隔，加上為方便上學遂決定租用單位。業主持貨近6年，現享3.8厘租金回報。

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，暑期租務旺季臨近，不少內地學生偷步搶租心水單位，優質租盤供應越趨緊張。該行剛促成一宗將軍澳新都城二期5座中層A室租賃交易，單位實用面積646平方呎，三房套間隔。業主以22,000元放租約2日，即獲

內地大專生洽詢。單位現有租客7月交吉，內地大專生見單位景觀開揚，間隔合意，最終以21,000元偷步承租單位，實用呎租約32.5元。業主現享約8.2厘租務回報。

4內地女生租嵐山三房

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，臨近暑假，不少內地生開始出動搵盤，分行最新錄大埔嵐山7座低層B室租賃交易，單位實用面積922平方呎，三房連套房間隔，放盤時開價約24,000元，議價後以23,200元租出，實用呎租25.2元。新租客為4名內地女生，見單位價錢合理，即以先付一年租金方式預租單位自用。業主可享約2.9厘租金回報。

首置不宜公司名買樓



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

上期提及樓市撤辣後以公司名義買樓的人士有所增加，公司買樓同樣可申請做按揭，銀行需以公司股東之個人入息水平衡量還款能力，而作為借款擔保人的公司股東，是否符合供款佔入息比率(Debt-to-income ratio，簡稱DTI)之要求，是銀行評估還款能力的基本準則。然而，供款佔入息比率的上限規定因應自用或非自用物業、首套房或二套房按揭有所不同，首套自用物業的每月DTI上限是50%，否則便是40%為上限。在這個準則下，若然作為借款擔保人的公司股東有兩位，他們並非夫婦又或未能讓銀行信納二人是共同自用物業，銀行便會以40%為上限計算供款佔入息比率。

有實務須提交財政狀況

若屬於有實質營運業務的公司持有物業，有關按揭貸款申請一般會由銀行之商業理財或中小企貸款部門處理，涉及之貸款亦未必僅限於物業按揭，或涉及生意營運所需之融資貸款；因此銀行需要向有關公司了解其業務經營之收支盈虧及財政狀況，所需文件包括已審核的財務報表、管理賬目、公司稅單、顯示公司現金流的戶口紀錄，以及按貸款個案需要之業務經營狀況資料等。

要注意的是，以公司名義持有物業之買賣流程、持有公司之法定規則、每年涉及之費用及稅務計算較為複雜，一般首置買家不宜在未了解各注意細項下輕率以公司名義買入物業。

美團盈利前景正面

摩根大通指出，考量美團(3690)首季業績後，看好其盈利前景，雖然低迷的消費市場或影響部分業務，但集團持續提升商家服務水平、簡化行銷及物流效率，將令其核心本地商務業務盈利錄得增長。

摩通將美團今年每股盈利預測上調12%，目標價由110元升至130元，維持「增持」評級。

獲滙豐升價至170元

另外，滙豐研究表示，美團業務前景改善，上調其今年餐飲外賣收入預測增幅，由10%升至15%。目標價由165元上調至170元，維持「買入」評級。

滙豐指，美團離岸現金達40億美元，未來兩年有足夠流動性還債，發行可轉換債風險相對較低。

瑞銀認為，美團在行業具有領先地位，為其提供定價能力，可緩解宏觀經濟疲弱的影響，雖然集團現價或已反映部分正面因素，但料其2023年至2025年盈利複合年增長率達52%，



■分析料美團發行轉換債機會較低。

路透社

將其2024年至2026年經調整每股盈利預測上調5%至10%，目標價由146元升至158元，續予「買入」評級。

高盛指，美團食品外送業務利潤改善，抵消訂單增長放緩影響。由於市場競爭格局趨於穩定，料美團年內本地商業核心業務利潤增長加快，第2至末季分別按年增9%、17%及33%。

高盛維持予其「買入」評級，目標價由139元升至148元，並將2024年至2026年收入及經調整盈利測升1%至4%。

個股分析—摩通/滙豐/瑞銀/高盛

中國電力股息吸引

交銀國際發表報告指，中國電力(2380)4月水電復甦進度理想，單月發電量重回2,000吉瓦水平，首4個月發電量按年升81%，料5月和6月水力發電維持在4月水平，上調其今年水電利用小時至2,900小時，惟略低於2020年至2023年年均3,480小時。

獲上調盈利

此外，該行下調公司2024年風和光利用小時預測1%，亦調整全年風和光新增裝機佔

比，由原來4.5和2.5吉瓦(GW)，下調至3和4吉瓦，全年維持新增裝機量預測7吉瓦。

交銀國際上調中國電力2024年至2026年每股盈利預測，分別為2.2%、2.5%及0.3%，反映內地加快對新能源消納提出調整及加強配套。

該行將其目標價由3.9元升至4.75元，維持「買入」評級，料分紅比例50%，2025年股息率7.7%，仍有吸引力。

個股分析—交銀國際

信義光能遭大和降級

內地媒體報道，內地光伏企業包括隆基綠能、天合光能等龍頭企業，相繼關閉東南亞部分廠房，主要因美國針對反規避調查豁免即將到期。

此外，市場開始就新價進行商議，由於光伏組件端開工不高，對光伏玻璃採買意願不強，但行業維持產量，料光伏玻璃價格繼續下滑。

行業均價呈下降趨勢

大和發表報告指，預期下半年內地光伏

玻璃產能續升，平均售價可能呈現下降趨勢，不利行業情緒。

此外，該行對美國針對內地在東南亞地區的光伏組件產能第2輪反傾銷或反補貼調查感到憂慮，或導致東南亞產量減少，信義光能(0968)產能面對潛在影響。

該行將信義光能2024年至2026年盈利預測下調2%至4%。評級由「跑贏大市」下調至「持有」，目標價由5.5元降至5.2元。

然而，大和認為，受惠去年基數較低，估計中期發盈喜機會大。

個股分析—大和