

# 內地生湧港升學 搶租半新盤



踏入暑假季節，陸續有內地學生來港準備升讀大學。

地產代理表示，每年暑假都不乏內地生預繳一年租金搶租鄰近大學的屋苑，今年這類租盤中更大幅擴展至半新盤屋苑。

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行剛促成一宗旺角 ONE 低層 A6 室租賃交易，單位實用面積 298 平方呎，一房間隔，享城市景。據悉，租客為來港升讀大學的內地生，心儀屋苑位處旺角鬧市，生活配套齊全，交通發達，故零議價，以月租 18,000 元承租單位，實用呎租 60.4 元，而且一次過繳付一年租金，涉 21.6 萬元。業主現享租金回報約 3 厘。

美聯物業屯門龍門分行高級分區營業經理曾祥聰表示，該行最新錄得屯門半新盤 NOVO LAND 2A 期 5 座中層 G 室租賃交易，單位實用面積 424 平方呎，兩房間隔。據悉，單位放租後迅即以月租 16,500 元獲內地生承租，實用呎租近 39 元，創屋苑兩房戶呎租新高。業主租金回報約 3.4 厘。

中原地產西半山明苑分行高級分區營業經理譚嘉良表示，踏入暑期租賃旺



大圍名城 2 期盛薈三房戶獲內地女生以月租 3.2 萬元承租。資料圖片

季，擁名校網及鄰近香港大學等屋苑的租盤更見渴市，其中，分行新近促成西環翰林峰 1 座高層 D 室租賃成交，單位實用面積 219 平方呎，開放式間隔，享開揚景觀，最新以 17,000 元租出，實用呎租 77.6 元。新租客為內地學生，為方便上學，一直在尋找區內租盤，見上址樓齡新景觀不俗，便決定承租單位。業主持貨約 6 年，是次出租享約 3 厘回報。

## 4 內地女生租盛薈三房

中原地產大圍豪宅圍方柏傲莊分行 A 組高級分行經理劉國龍表示，暑假期間整體租賃市場活躍，大圍名城最新錄 2 期盛薈 5 座中層 NA 室，單位實用面積 741 平方呎，三房連套房間隔，議價後

以 32,000 元租出，實用呎租 43.2 元。新租客為 4 名內地女學生，感屋苑交通方便，配套完善，即以先付一年租金形式租入單位，方便新學年於本港上學。業主是次租出單位可享約 4.8 厘租金回報。

中原地產新界東豪宅白石角第二分行副分區營業經理徐家倫表示，大圍柏傲莊最新錄 2 期 7A 座中層 F 室租賃交易，單位實用面積 344 平方呎，一房間隔，開價 20,000 元，業主其後反價 500 元，最終以 20,500 元租出，實用呎租 60 元。新租客為內地女學生，新學年將於中文大學就讀，見屋苑樓齡新，會所設備齊全，環境舒適，亦鄰近大型商場，即決定追價租入單位自用，並先付一年租金。業主可享約 3.3 厘租金回報。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 欠銀行錢唔好躺平

欠銀行錢，如果沒有抵押品，躺平的確是最好的解決辦法，但如果沒有抵押品，而抵押品價值又大幅高於貸款金額，躺平是最差的辦法，最後可能導致輸了名聲，又輸了錢，欠債人躺平之後，既唔還錢又唔還息，銀行必然以低價出售已沒收的抵押品，在出售之後，十之八九仲有餘款退回給躺平的債仔，他們會發覺，抵押的物業如果由自己出售，價錢會好得多，由銀行出售，無形中令到自己的損失加大，即是搵自己老襯。

債仔躺平之前有一個步驟可以做，就是債務重組，債仔要認清一個事實，唔會有銀行借錢畀債仔還債，所謂債務重組，只不過為債仔爭取多些賣樓的時間，而又唔會令債務惡化，債仔最低限度都要還息，應付本金延後一段時間清還，銀行只要債務不再惡化，或者有得商量，但如果躺平，銀行就會公事公辦，將躺平債仔的抵押物業沒收後再出售，到時債仔就唔好怪銀行。

## 未還利息資本化不可行

有人認為，現在躺平的投資者實在太多，正是法不責眾，銀行不會如此無情，低價出售躺平債仔抵押物業，甚至會主動提出一些解決辦法，例如將未清還利息資本化，令到債仔沒有過期不還的利息，老實說，會計制度上是可行，但銀行未必會咁樣做，因為只是將現在問題延後，而且債務增加，萬一抵押品價值下降，資不抵債，債仔躺平，銀行便會有所損失，這個風險銀行家唔會預，況且今日追數並不是當日放貸的人，所以，與銀行對話是最好解決辦法，千祈唔好躺平。

## 安踏遭大行削盈測

里昂發表報告指，安踏體育(2020)旗下各品牌第 2 季度零售銷售數據表現不一，當中，安踏品牌產品零售額按年錄高單位數增長。其他品牌則有 40% 至 45% 增幅，惟 FILA 遜預期，增幅僅中單位數。

該行預測安踏上半年銷售額及經常性淨利潤，分別同比增長 10% 及 16%，集團管理層有信心下半年通過控制成本和更好經營槓桿，能達全年經營溢利率指引目標。

報告表示，隨着集團推出更多產品、FILA 增加門店，以及進行翻新和品類擴張，料下半年銷售額持續上升。

里昂稱，由於消費市場情緒仍低迷，將其 2024 年銷售額及盈利預測下調 1%，目標價降至 97 元，維持「跑贏大市」評級。

### 被建銀降價至 86 元

另外，建銀國際亦將安踏 2024 年至 2026 年盈測，分別下調 2%、5% 及 7%，以反映收入增長及利潤擴張放緩，目標價亦由 103 元降至 86 元，維持其



安踏銷售或受消費市場低迷影響。

「跑贏大市」評級。安踏仍是該行行業首選股，因其盈利增長前景較其他同業好，加上多品牌策略有效及執行能力強。

大和指，FILA 銷售額遜市場預期，但安踏管理層料上季零售額有望反彈，意味安踏及 FILA 按年有 10% 至 15% 銷售額升幅。

報告稱，相信安踏股價調整已反映上季銷售表現的影響，目前風險回報吸引。基於業務最新情況，重申其「買入」評級，目標價由 120 元降至 108 元。 個股分析—里昂/建銀國際/大和

## 力勁被大摩劈價三成半

摩根士丹利發表報告指，力勁科技(0558)業務表現受內地汽車資本開支疲弱及價格壓力等不利因素拖累。此外，雖然集團仍是壓鑄機械領域全球領導者之一，但同業正快速追趕集團旗下王牌產品——低於 1 萬噸的壓鑄機械。

### 降評級至與大市同步

該行大幅下調力勁目標價 35%，由 6.1 元降至 3.98 元，同時對其 2025 年及 2026 財年每股盈利預測，分別下調 16% 和 27%，主

要因下游資本支出低迷，以及超大型壓鑄機械業務可能更差。

該行將評級由「增持」降至「與大市同步」。

大摩指出，力勁截至今年 3 月底止業績，受內地新能源汽車(NEV)資本支出較謹慎影響，期內收入和純利均差於預期，故推遲超大型壓鑄機械交付。由於管理層篩選出貨確定性較低的訂單，因此，5 月份訂單積壓總額為 21 億元，並於 3 個月至 6 個月之內交付。 個股分析—大摩

## 中遠海能供需前景向好

中遠海能(1138)發盈警，料上半年淨溢利 25.5 億元人民幣，按年跌 11.9%。由於 2023 年上半年出售 5 艘船舶產生處置收益 3.98 億元，惟今年上半年並無出售船舶事項，導致盈利下跌。

高盛發表報告指，最新一周上海出口集裝箱運價指數(SCFI)按周增 0.5%，但受紅海事件影響最嚴重的長程航線歐洲航線則降 0.5%，相關降價反映歐洲航線供需重新平衡。

該行預計，7 月運費不會大跌，但歐洲

航線運價與預期有落差，可能增加市場對整體貨櫃運輸運價接近高峰的擔憂，該行認為，這有機會引發部分投資者獲利離場。

### 目標價 11.5 元

高盛指，由於淡季運費下跌，相信第 3 季缺乏上行催化劑，但維持對公司長遠看法，供需前景仍看好，第 4 季旺季運費潛在增長將提供買入機會，予目標價 11.5 元，評級為「買入」。 個股分析—高盛