

內地生來港 推動租金新高



隨着7月份內地大學生來港高峰，多個私人屋苑的租金創下新高。地產代理表示，沙田、大埔等各區鄰近大學的屋苑，均出現內地生搶租單位情況，推高租金成交水平。

美聯物業沙田溱岸8號分行高級分區營業經理黃啟康表示，沙田市中心的細屋苑本月已錄得40宗租務成交，其中超過90%為內地大學生租賃。希爾頓中心D座一個274平方呎的單位，由一房改為兩房後，原本租金叫價15,800元放盤，最終由兩名內地生以15,300元租下，單位實用呎租達55.8元，創下同類細單位的租金新高。黃啟康指出，這類單位的市場租金通常在13,500元左右，但內地生出價較市價高出13%，顯示他們的租賃能力相對較強。同時間，大埔白石角University Hill的一個218平方呎開放式單位，月租12,000元，實用呎租55元，亦創屋苑新高。一名內地男學生選擇預付一年租金租入單位。該單位業主可享租金回報為3.6厘。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，暑假已開始，租賃交投活躍，不少內地生加快租樓步伐，分行最新錄大



大埔白石角University Hill一個開放式單位，獲內地男學生承租，方便上學。資料圖片

埔太湖花園10座低層G室租賃交易，單位實用面積355平方呎，兩房間隔，議價後以13,000元租出，實用呎租36.6元。新租客為2名內地男學生，見單位價錢合理，即以先付一年租金方式租入單位，方便上學。業主可享3.9厘租金回報。

內地女生預繳年租大埔廣場

中原地產大埔中心高級分區營業經理黃達雄表示，暑假屬租賃旺季，大埔廣場最新錄2座中層A室交易，單位實用面積372平方呎，兩房間隔，零議價以13,000元租出，實用呎租34.9元。新租客為2名內地女學生，見單位價錢合理，即以先付一年租金方式租入單位。業主是次租出單位可享10.7厘租金

回報。黃達雄續稱，大埔翠屏花園最新錄D座低層07室，單位實用面積262平方呎，一房間隔，業主原開價約11,500元，議價後以10,800元租出，實用呎租41.2元。新租客為一名內地男學生，見單位價錢合理，少有放盤，即以先付一年租金方式租入。業主可享8.7厘租金回報。

另外，九龍中的啟德MONACO ONE一個324平方呎單位，原叫租19,000元，由於只租10個月，業主提升叫價至20,000元成交，實用呎租62元，較市場價高出6至7%。啟德MONACO ONE的一房單位租金門檻從18,500元起。該單位業主現享租金回報為2.8厘。

政府市場多互動抵讚



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

發展局局長甯漢豪日前在一個房地產發展動向論壇上提及，此前與地產業界人士會面得到的反饋是：「政府在努力做好土地的同時，亦要審時度勢，學習與市場『傾偈』。」筆者作為給意見的一方，是十分歡迎的！在同一個論壇上，房屋局局長何永賢亦以「舞伴」來比喻政府和業界的關係。兩位局長都樂意聽取業界意見。近期沙田小瀝源住宅地皮招標，最後總共收到11份標書，反映政府與市場溝通方面是有進步。

市場訊息很多，是否正面，其實是取決於政府與業界交流得好不好。政府招標當然不可以和業界內定，但如果平時已有一定溝通，而溝通中亦能反映出政府和其他發展商已有共同價值標準的話，那麼投標的過程就會十分的順利。若發展商沒有與政府取得共識，政府就會處於被動局面。舉例，如果有發展商想「執死雞」買平地，本來無可厚非，但假設當「執死雞」的價錢是第二號標，這對市場就有摧毀性。筆者認為，政府現在應作一個合理折扣，中間需要共識才會產生效益。

政府應主動出手調節

除了賣地，市場也需要正面的訊息。目前銀行正在收緊按揭中，大家都覺得現在是「落雨收傘」，但銀行同樣有社會責任為市場提供暢順的按揭服務，中間如何平衡？其中需要政府撮合的。因為現在按揭不是最賺錢的項目，海量的定期存款可以為銀行賺錢。如果銀行的放貸態度滿足不到市場需求，政府就應該主動出手調節！

周大福遭大行降價

周大福(1929)截至6月底止首財季，整體零售值按年下跌20%，港澳同店銷售跌近三成。里昂發表報告指，集團上季同店銷售表現疲弱，並延伸至7月份，將其2025年至2027年度銷售額和淨利潤分別下調4%和11%，以反映銷售疲弱及前景能見度有限。

里昂予其「持有」評級，目標價則由9.2元下調至7.5元。

大和劈價五成

另外，大和將周大福評級由「買入」連降3級至「跑輸大市」，目標價大削五成，由14元降至7元。

雖然周大福管理層表示，毛利率及營業利潤率較去年同期有所改善，但該行認為，由於經營去槓桿化加劇，收入壓力增加，將令周大福在今年餘下時間難以維持利潤率。

大和將周大福2025年至2026財年每股盈利預測下調30%至32%，以反映對集團更審慎的同店銷售預期及營運去槓桿的影響。



大和將周大福評級連降3級。彭博社

瑞銀表示，周大福在經營開支及資本投資控制產生去槓桿效應，對短期經營溢利率造成波動及不確定性；此外，金價波動短期對行業需求構成壓力，加上店舖網絡優化，將其2025年至2027財年每股盈利預測下調4%至12%。

瑞銀同時下調對周大福目標價，由13.6元下調至12.3元，相當於預測2025財年市盈率16倍，維持「買入」評級。此外，花旗亦將周大福目標價由14.2元降至11.4元，但維持予「買入」評級。

個股分析—里昂/大和/瑞銀/花旗

農夫山泉被下調盈測

富瑞發表報告指，農夫山泉(9633)即飲茶產品銷售持續強勁，料帶動上半年營收按年增加8%至222億元人民幣，惟部分被瓶裝水業務下跌所抵消，估計中期淨利潤增長6.8%至62億元人民幣，經調整淨利潤則增8%。

瓶裝水業務料跌18%

該行預期，農夫山泉今年全年瓶裝水業務同比跌18%，明年或會好轉。至於今年上

半年茶飲銷售額料升55%，功能性飲料及果汁分別升20%及10%。

富瑞將農夫山泉2024年至2026年淨利潤預測下調11%、11%及10%，目標價由43.9元降至37.4元，維持「持有」評級。

另外，大和將農夫山泉目標價由48元降至36元，評級由「跑贏大市」降至「持有」，同時下調其2024年至2026年的每股盈利預測13%至15%，主要因為下調包裝飲用水的收入及毛利預測。個股分析—富瑞/大和

贛鋒定價續受壓

贛鋒鋳業(1772)擬適度開展衍生品交易，動用交易保證金和權利金不逾80億元人民幣等值，以降低跨境投資及境外產業涉及的市場波動風險，增強財務穩健性。

評級降至持有

里昂發表報告，將贛鋒目標價由26.7元下調至18.4元，評級亦由「跑贏大市」降至「持有」，預期未來6個月股價缺乏向上催化劑。報告指，全球鋳化學品供應持續增

加，惟需求未見改善，繼續對價格構成壓力，定價壓力是盈利前景主要風險因素，由於下調2024年至2026年碳酸鹽價格預測，故將贛鋒盈利預測下調52%、30%及16%。

里昂對下游需求保持樂觀，維持贛鋒出貨量預測，但將今明兩年鋳化學品價格預期下調17%及29%，碳酸鹽每噸價格預測由12萬元及14萬元人民幣，降至10萬元人民幣，鋳化學品售價下限預測為8萬元至9萬元人民幣。個股分析—里昂