

內地生最後衝刺 搶租大學盤



距離大學
新學年開學不
夠一個月，近
日內地生租賃
交投愈趨活躍。地
產代理表示，不少內地生展開最
後衝刺，搶租俗稱「大學盤」的
鄰近大學屋苑單位。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，不少內地生加快租樓步伐，怕遲租更少選擇，分行最新錄大埔白石角 University Hill 2B 期 2 座中層 A6 室租賃成交，單位實用面積 218 平方呎，開放式間隔，議價後以 12,500 元租出，實用呎租 57.3 元。新租客為一名內地男學生，見單位樓齡新，價錢合理，間隔合用，即先付一年租金方式租入單位自用，方便上學。業主是次租出單位可享 3.8 厘租金回報。

楊頌堯續稱，分行另最新錄大埔天鑽 10 座中層 E 室交易，單位實用面積 377 平方呎，一房間隔，議價後以 14,500 元租出，實用呎租 38.5 元。新租客為 2 名內地女學生，見單位價錢合理，間隔合用，即先付一年租金方式租入單位自用，方便上學。業主是次租出單位可享 3.6 厘租金回報。

中原地產西半山樂信臺分行分區營業經理梁學文表示，分行促成西半山華輝閣一宗租賃交易，單位為中層 F 室，



西營盤翰林峰開放式戶因鄰近香港大學，吸引內地生承租。
資料圖片

實用面積 401 平方呎，一房間隔，望樓景，月租叫價 19,000 元，剛獲用家以 18,000 元承租，實用呎租 44.9 元。新租客為內地學生，心儀單位面積大且間隔實用，而且毗鄰正街扶手電梯，出入方便，故承租單位。業主持貨 7 年，是次出租可享 3.1 厘回報。

利嘉閣地產西南西區西南大學站分行經理盧聖鋒稱，近日促成西營盤翰林峰 5 座低層 D 室的二手租賃成交個案，單位實用面積 230 平方呎，開放式間隔。新租客為內地生，鍾情屋苑鄰近港鐵香港大學站，可徒步返學，極為方便，加上會所設備齊全，設有 24 小時健身室及 25 米游泳池。睇樓後即與業主洽

租。業主原以 18,500 元放租，經議價後，以 17,500 元承租，折合實用呎租 76 元。業主現享租金回報 3.3 厘。

寶森閣一層一伙獲承租

中原地產西寶城分行分區營業經理高偉鴻表示，分行新近促成薄扶林道 67 號寶森閣一宗租賃成交，單位位處低層，實用面積 460 平方呎，兩房間隔，四正實用。月租叫價 23,000 元，最新以 21,500 元租出，實用呎租 46.7 元。新租客為港大內地生，心儀上址鄰近學校，而且一層一伙，私隱度有保障，議價後感合適即租用單位。業主持貨 32 年，現享 12.8 厘租金回報。

為何負資產不升反跌？



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

今年 2 月底樓市撤辣後，樓價一度回穩，然而第二季利淡市場的訊息增多包括美國減息步伐延後、銀行收緊按揭及削優惠、發展商低價促銷樓盤促使二手樓價受壓等，令買家入市取態轉趨審慎，推跌第二季樓價跌幅達 4%，亦促使樓價由 2021 年高位至今累跌幅度增大至約 26%。而金管局最新統計，今年第 2 季末負資產住宅按揭減少 5.5% 至 30,288 宗，涉及金額亦減少 6.2%。第二季末負資產數字未有續升，維持與首季相若水平，原因為何？

第二季樓價雖跌但幅度尚屬溫和，要留意的是，平均樓價跌幅 4% 並非等如每一個單位價格出現同樣跌幅，當中不同物業單位的樓價升跌情況及升跌幅度有別，原則上若近年高成數按揭量越多，而這些按揭單位樓價累跌幅度已超出一成或兩成以上，才令較多九成按揭或八成按揭用家跌入負資產行列。

負資產需評估單位市值

首先，負資產的計算需評估單位市值，那麼，要知道物業估值有可能有所滯後市況，原因是估值在很大程度上以成交基礎為參考依據，由物業成交以至登記以至在估價上反映，當中或已涉及數星期至一個月時間。再者是，負資產的計算亦與尚欠多少按揭額有關，例如早年的高成數按揭借款人，已供樓數年，累積歸還本金而令按揭餘額逐步減少，部分或已脫離負資產行列。再者，去年 7 月政府為 1,500 萬以下物業放寬銀行按揭成數至高達七成，亦有助減低使用高成數按揭市場比例。

恒生績後被降目標價

恒生銀行(0011)績後被大行看淡，美銀證券發表報告指，恒生於本港商業房地產(CRE)貸款風險及對 CRE 不良貸款覆蓋率較低，或影響未來股份回購計劃可持續性，將其評級由「買入」降至「跑輸大市」，目標價由 103.5 元下調 11.5% 至 91.6 元。

截至 6 月底，恒生本港 CRE 不良貸款撥備率 9.2%，而內地 CRE 不良貸款撥備率為 56.9%。

憂資產質素轉差

另外，花旗認為，恒生上半年不良貸款率遠超預期，雖然信貸成本短期可控，但樓市低迷令抵押品價值下跌，不確定性愈來愈大，憂慮資產質素持續轉差，可能影響額外回購計劃，維持其「中性」評級。目標價由 106 元降至 94 元。

花旗稱，恒生上半年淨息差低於預期，故將對其 2024 年至 2026 年淨息差預測下調 3% 至 4%。由於恒生資產質素持續存在不確定性，因此對其



分析料恒生或增撥備開支。 中通社

2025 年撥備開支預測上調 10%。

富瑞則指，本港 CRE 面臨流動性問題及結構性挑戰，需要更長時間才可解決，但恒生上半年撥備較少，容易被宏觀經濟惡化影響，若本港經濟未有改善，不良貸款將進一步增加，繼而增加撥備。

富瑞相信，恒生下半年淨息差將會收窄，拖累撥備前利潤倒退，加上營運支出高，故下調其未來 3 年撥備前利潤預測 3% 至 10%，評級由「持有」降至「跑輸大市」，大削目標價 20% 至 80 元。 個股分析—美銀/花旗/富瑞

美團核心盈利能見度高

高盛發表報告，預期美團(3690)食品配送業務量增長將由上半年的 17%，放緩至下半年的 11%，由於騎手成本有望下降，有助提升單位經濟效益。

料利潤率改善

報告表示，進入暑假旺季，行業將適度增加季節性補貼，雖然面對抖音競爭，但美團定位強勁；在盈利能力健康及現金流支持下，料美團專注提升股東回報。

該行指出，預測美團第 2 季到店、酒店及旅遊業務息稅前盈利(EBIT)利潤率將輕微改善，並於第 3 季維持平穩。

高盛表示，美團核心業務利潤可見度高，維持予其「買入」評級，目標價 148 元。

另外，摩根士丹利指，宏觀市場環境影響美團業務增長，消費意慾疲弱亦拖累短期食品外送量增長，但考慮到食品外送單位的經濟效益改善，維持其「與大市同步」評級，目標價 120 元。 個股分析—高盛/大摩

信義玻璃成本控制佳

信義玻璃(0868)上半年收益 118.07 億元，按年下跌 6.4%，純利 27.3 億元，增長 27.1%，中期息 31 仙。期內，毛利 40.47 億元，同比升 10.6%；毛利率升 5.3 個百分點至 34.3%。上半年，原材料及能源成本減少，導致浮法玻璃業務毛利率上升；汽車玻璃業務毛利率因生產成本減少而上升。

中金發表報告指，信義玻璃中期業績大致符合預期，不過，考慮到浮法玻璃未來潛在受壓，該行將信義玻璃 2024 年及 2025 年

每股盈利預測分別下調 12%，至 1.12 元及 0.94 元。

目標價降至 9.6 元

然而，信義玻璃成本控制措施效果較預期更佳，加上新業務預期可為利潤帶來一定支持，維持其「跑贏大市」評級，目標價則下調 7% 至 9.6 元，以對應 2024 年及 2025 年預測市盈率分別為 9 倍及 10 倍。

個股分析—中金