

# 1租盤4組客搶 零議價租出



暑假快將完結，現時租務市場特別暢旺。地產代理表示，個別屋苑放租盤出現4組租客搶1個租盤盛況外，更有不少優質屋苑零議價租出。

美聯物業屯門NOVO LAND分行聯席區域經理李進豪表示，屯門生活配套成熟，故吸引不少區外客搬入，推高區內租賃需求，該行錄得4租客搶租屯門Novo Land低層B室，實用面積381平方呎，終「零議價」以18,000元月租承租，創屋苑兩房新高。

李進豪表示，成交單位為屯門Novo Land 2B期Arreso 1B座低層B室，實用面積381平方呎，兩房間隔，附131平方呎平台。據悉，單位早前以18,000元放租，由於放盤優質，故吸引了4組客同時洽租，最終零議價以月租18,000元租出，實用呎租約47元，創屋苑兩房新高。業主租金回報約3.6厘。

中原地產珀麗灣高級資深分區營業經理溫詩雁表示，時值暑假租賃旺季尾段，自成一角的馬灣珀麗灣現時租盤十分短缺，尤其是一房單位，目前零放盤，兩房及三房放盤共不到10個。該行新近促成珀麗灣17座高層H室交易，單位實用面積361平方呎，一房間隔，享



■屯門半新盤NOVO LAND屋苑零議價租出。資料圖片

正南海景，屬屋苑唯一一個一房租盤，放盤首日極速以13,500元零議價租出，折合實用呎租37.4元。業主租金回報約3厘。

香港置業西九龍四小龍分行首席董事謝啟源表示，該行剛促成匯璽6座低層F室租賃交易，單位實用面積271平方呎，開放式間隔。單位業主以16,800元放租，1個月後吸引外區客洽詢，並以零議價成交，實用呎租62元。租客心儀單位有開揚市景，故睇樓1次後決定承租上述單位。業主租金回報3.2厘。

香港置業西南區港島南豪宅專組首席高級營業經理譚浩智表示，正值暑假租務旺季，位於黃竹坑港鐵站上蓋晉環2A座中層H室剛獲承租，單位實用面積

489平方呎，兩房間隔。單位業主以27,000元放租僅1天即獲區內客洽詢，雙方經議價後以25,000元承租，實用呎租51.1元。新租客為港大博士生，心儀屋苑屬全新一手未住單位，不用看房下立即議價成交。

## 泓景臺兩房放租2小時租出

香港置業西九龍泓景臺分行營業經理黎俊華表示，該行剛促成一宗泓景臺2座中層F室租賃交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔。業主以19,500元放租僅2小時即吸引外區客接洽，雙方經議價以19,000元租出，實用呎租38.8元。新租客為家庭客，心儀單位有靚裝潢。業主租金回報3.8厘。

## 資產審批按揭放寬(下)



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

上期(8月13日刊登)提及以資產水平申請按揭的計法放寬，

在新修訂下，合資格物業資產值無須減去按揭餘額，按揭餘額僅算在負債總額。舉例，借款人持有物業現值1,500萬，尚有按揭餘額300萬，假設沒有其他負債；物業的資產值以市值50%計，故先以1,500萬×50%，無須像以往再減去按揭餘額，計出合資格資產值750萬，然後減去負債總額包括按揭餘額300萬，資產淨值為450萬，這數目比起以往計法的資產淨值僅達150萬，借款人憑物業資產水平已可購置一個同樣價值高達450萬之物業，但留意，由於新購物業已成為二套房按揭，獲得之按揭成數需降低一成至高達五成，貸款額達225萬，但若屬於首套房按揭套現，則按揭成數可高達六成。

因此，借款人尚有多少按揭餘額及負債，是影響資產淨值的重要因素。但若手持現契物業(已清還全數按揭貸款)，因無需計算負債，便可直接根據有關估值之50%納入資產值。若果借款人提早清還上述300萬按揭餘額，將按揭轉為現契物業，資產淨值即可大幅提高至750萬(1,500萬×50%)。憑藉750萬資產淨值，他可購買等同價值達750萬之物業，若物業屬於首套房按揭，獲批之按揭成數高達六成。

## 現金存款全納入資產值

不過，銀行之間對於不同類別資產的計算方法或有所不同，當中現金存款一般可獲100%納入資產值，有意以資產水平申請按揭的人士可先向按揭轉介公司了解當中計法。

## 阿里或月底入港股通

光大證券發表報告指，阿里巴巴(9988)有望月底獲納入港股通，屆時資金面將獲得改善，維持對其2025年至2027年度淨利潤預測，分別為854.49億、907.02億及945.62億元人民幣。該行認為，隨着阿里策略調整，相信雲業務增速持續提升，而淘天電商平台貨幣化率及其他分部盈利能力亦有機會改善。

至於集團現時面對的風險，包括新業務發展不及預期、業內競爭加劇，以及直播電商衝擊。光大維持其「買入」評級。

### 被花旗削價至115元

另外，花旗認為，阿里整體基本因素值得期待，包括繼續投資淘寶天貓和國際數字電業集團(AIDC)，客戶管理收入(CMR)變現能力在未來數季提高，而阿里雲收入增長重新加速，其他部門虧損率或盈利能力改善，並在一兩年內實現收支平衡。將其目標價由120元下降至115元。



■花旗認為阿里基本因素值得期待。中新社

富瑞表示，阿里有清晰路線圖，強化變現能力。集團商品交易總額(GMV)增幅和市佔率回穩，顯示管理層的執行能力。該行指，管理層提及當市佔率穩定後，將加快商業變現，並看好今年4月推出的新廣告工具「全站推廣」有效將流量變現為收入。

富瑞亦預期阿里AIDC有高質增長，阿里雲受惠AI需求及其他部門一兩年內扭虧，維持其「買入」評級。

摩根大通認為，阿里市佔回穩料可推動價值重估。予其「買入」評級，目標價由95元升至106元。

個股分析—光大/花旗/富瑞/摩通

## 銀娛股東回報改善

摩根大通發表報告指，對澳門或任何中國內地消費及休閒業投資情緒極為看淡，但銀河娛樂(0027)能吸引長線投資者及對沖基金投資者，如集團估值便宜、股東回報改善及市場佔有率上升。

### 獲摩通升級至增持

該行表示，銀娛派中期息每股0.5元，派息比率顯著升至50%，相對過去十年的30%，顯示出更慷慨的股東回報政策。

摩通認為，銀娛過去1年股價大幅跑輸大市，現價處於8年來低位。將其評級由「中性」上調至「增持」，目標價43元，並與美高梅中國(2282)同樣視為行業首選。

另外，高盛維持銀娛「買入」評級，該行調整對銀娛今年至2026年EBITDA預測最多1%，目標價由52.4元降至51.9元。

高盛指，銀娛是唯一博彩股錄得按季EBITDA增長，次季EBITDA按季升12%至32億元，勝市場預期。 個股分析—摩通/高盛

## 李寧進入品牌轉型最後階段

李寧(2331)上半年營業額143.45億元(人民幣，下同)，按年升2.3%。純利19.52億元，跌8%；每股盈利75.8分，派每股中期息37.75分，上年同期派36.2分。

### 重新控制存貨

期內，經營現金淨流入同比升40.6%至27.3億元。毛利率升1.6個百分點至50.4%。淨利率13.6%，息稅前利潤加折舊及攤銷率為24%。

富瑞指，李寧2023年下半財年和2024上半財年的業績，反映集團重新控制存貨和成本。集團將全年銷售指引目標下調至「低個位數」，相信正進入品牌轉型最後階段，預期將於2025年夏季推出全新產品系列，以重燃消費者需求。

富瑞表示，雖然大部分投資者對李寧轉型的期望非常低，但該行認為，集團風險回報極具吸引力，予其評級「買入」。目標價則由52元降至50元。 個股分析—富瑞