# 內地生搶租大學屋苑謝幕

地產透視

**本港大學新學年正式展開。地產代理表示，8月全月內地生搶租大學屋苑最後衝刺，盛況空前，而經歷暑期內地生南下租賃熱潮至今，可謂圓滿謝幕。**

■屯門NOVO LAND一房戶獲內地生預繳1年租金承租。資料圖片

美聯物業九龍豪宅半山壹號分行(2)高級分區營業經理馬兆鋒表示，該行剛促成何文田One Homantin 2座低層B室租賃成交，單位實用面積500平方呎，兩房間隔。租客為來港升學的內地生，以月租24,600元承租，實用呎租49元。

中原地產大埔豪宅九肚山第三分行資深區域營業經理賴思沛表示，大埔白石角海日灣最新錄得2期12座中層B室租賃成交，單位實用面積251平方呎，開放式間隔，開價12,800元，日前雙方議價後以12,000元租出，實用面積呎租47.8元。新租客為一名內地女學生，見屋苑價錢合理，亦方便上學，即決定租入單位自用。業主可享3.6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，大埔白石角University Hill 2A期最新錄5A座高層B6室租賃成交，單位實用面積406平方呎，兩房間隔，開價16,000元，議價後以15,800元租出，實用呎租38.9元。新租客為2名內地男學生，見價錢合理，即決定租入單位。

中原地產屯門瓏門二期第二分行高級分區營業經理鍾宏遠表示，分行新近促成屯門康麗花園2座高層H室租賃成交，單位實用面積362平方呎，兩房間隔，月租叫價13,000元。新租客為兩名嶺南大學內地生，見單位傢俬電器齊備，可即租即住，隨即落實以每月12,000元承租，並且一筆過預繳全年租金合共14.4萬元。

中原地產新界東豪宅九肚山組分區經理曾紀賢表示，受惠內地生來港升學刺激租務需求，剛促成火炭星凱．堤岸5座中層F室租賃成交，單位實用面積347平方呎，一房間隔，放盤時開價19.000元，議價後以18,000元租出，實用呎租51.9元。新租客為2名內地男學生，見屋苑環境舒適，即把握機會租入單位。

### NOVO LAND一房5日租出

中原地產屯門瓏門二期第二分行高級分區營業經理鍾宏遠表示，暑假結束，內地生紛紛搶搭尾班車。分行新近促成屯門NOVO LAND 1A期Elverum 2座高層L室租賃成交，單位實用面積291平方呎，一房間隔可以即時入住，月租叫價12,000元，放盤5日，速獲一名內地生以每月11,800元及一筆過預繳全年租金形式承租，折合實用呎租40.5元。

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

## 獲批按揭關鍵齊文件

早前金管局聯同銀行表明若按揭申請人交齊文件，可於兩星期內提供審批結果；此舉對大部分買樓人士而言，買樓後是否成功獲批按揭屬順利成交流程的關鍵，此做法可讓買家早日確定樓按上會成功率，有利於買家提升入市的信心。而二手物業買家一般在簽署臨約14天內需簽訂正式買賣合約，若盡早提交按揭申請及文件，買家甚至有機會在簽訂正式買賣合約前了解按揭審批成功狀況，減少買賣流程的不確定性。

借款人若想銀行可於14天內甚至更短時間批出按揭審批結果，關鍵是申請人要先準備妥當及交齊銀行所需文件。按揭審批當中，一方面是對物業的估值及狀況的評估，而另一方面就是主要評估借款人的入息水平及還款能力，在評估收入水平方面，一般來說，銀行職員需要向借款人收齊所需文件才正式遞交個案進行按揭審批。準買家可在簽約前預先了解及預備交予銀行所需的文件及入息證明，若在當刻已可預計所交之文件齊備，以及所顯示的入息水平足以通過供款佔入息比率要求，銀行按揭審批部便可更快批出貸款。

### 耗時多因入息較複雜

有些時候，當買家向銀行提交按揭申請及文件後，感到銀行為何久久仍未批出按揭，有機會的情況是，銀行審批部在過程中認為入息證明文件不足，需與按揭職員溝通，以便向客戶索取更多證明文件，當中來來回回或已耗了若干時間，這些情況尤其較易出現於入息文件相對較複雜的個案，例如是浮動入息、自僱人士等。

# 新世界被大行唱淡

新世界發展(0017)發盈警，料截至6月底止年度，由盈轉蝕190億元至200億元，去年度則賺9億元。摩根大通發表報告指，撇除非現金項目，集團年度核心淨虧損介乎20億至30億元，未有盈警所指那樣驚嚇，該行更為關注集團資產負債表及再融資情況。

對於市傳新世界擬售尖沙咀K11 Art Mall，該行認為，項目屬集團核心資產，若作價90億元，對集團吸引力較低，然而，一旦落實出售，或反映集團流動性壓力較預期大，維持其「減持」評級，目標價6.5元。

### 或暫停派息

另外，高盛估計，新世界下半財年經常性虧損約30億元，即使積極出售非核心資產減債，淨負債比率仍升1.5個百分點至78.4%。預期集團2024年至2026財年每股派息僅0.4元，但發盈警後，下半財年派息或更低，甚至暫停派息。

高盛予其「沽售」評級，目標價6.4元。

■新世界發盈警，料年度蝕最多200億元。

摩根士丹利指，若新世界落實出售K11 Art Mall，預期淨負債比率將降至63%，但基於K11 Art Mall在新世界經常性盈利佔有重要比重(10%)，故出售有關資產不會對整體負債有明顯幫助，相信新世界需要作出更進取的資本回籠行動，包括出售農地、削減派息後，才能有效減債，預期2024財年每股派息0.4元，按年大減63%。

大摩予新世界「與市場同步」評級，目標價8元。

**個股分析－摩通/高盛/大摩**

# 潤燃獲上調盈測

華潤燃氣(1193)上半年營業額520.76億元，按年升7.7%。純利34.57億元，跌2.5%。派中期息25仙，增66.7%。燃氣總銷量升5.3%。

花旗發表報告指，潤燃中期盈利勝市場預期，由於銷氣價差上升，上調其2024年至2026年淨利潤預測7%至9%。

### 現金流充裕

該行表示，由於潤燃現金流充裕，重申其「買入」評級，續將其列為內地燃氣行業首選。目標價上調1.6%至32.5元。評級「買入」。

另外，中銀國際發表報告，潤燃上半年盈利雖按年下跌，惟較該行預測高出6%，主要是期內價差較預期高。

該行預計，潤燃下半年盈利將較上半年下跌40%，以反映集團在下半年會有更多開支需要入賬，將其2024年至2026年盈利預測上調7%至9%，重申其「買入」評級，目標價上調至35.41元。

**個股分析－花旗/中銀國際**

# 江銅業務受銅價下跌影響

江西銅業(0358)上半年營收2,721.94億元(人民幣，下同)，按年增2%。純利37.16億元，增7%，每股盈利1.07元。不派中期息。按中國會計準則，營收為2,730.91億元，增2.1%。歸屬股東淨利潤361.67億元，增7.7%。

### 目標價降至19.5元

高盛發表報告指，江銅剔除與對沖和外匯損失相關一次性公允價值損失，上半年經常性淨利潤同比增73%，勝該行及市場預期，主因電解銅及黃金價格較佳所致。

該行以市場定價，將2024年上海期貨交易所銅價預測下調4%至每磅4.31美元，故下調江銅2024年至2026年盈測4%至9%，以反映2024年市場銅價走勢，目標價由22港元降至19.5港元，維持「買入」評級。

高盛認為，江銅主要資產位於內地，受地緣政治風險影響不大。 **個股分析－高盛**