

供平過租將臨 租客極速入市



租金持續攀升，加上憧憬美國聯儲局將於9月宣布減息，「供平過租」時代快將再臨。地產代理表示，部分屋苑租客極速入市，由「租轉買」個案驟增。

美聯物業元朗 YOHO MALL 分行首席高級營業經理蔡詒錡表示，該行錄得元朗朗晴居3座鳳凰樓層戶「租轉買」成交，單位實用面積756平方呎，三房間隔。買家為區內租客，有見減息周期即將來臨，故極速「租轉買」以628萬元承接單位，實用呎價8,307元。原業主2005年以243.8萬元購入單位。

美聯物業元朗形點分行助理聯席董事陳鋒表示，憧憬息口見頂，不少觀望客加快入市步伐，該行錄得元朗康樂廣場中層C室交易，單位實用面積374平方呎，兩房間隔。買家為區內客，鍾情單位間隔四正，故「零議價」以318萬元承接，實用呎價8,503元。原業主持貨19年，單位賬面升值232萬元。

中原地產奧運站瓏璽第一分行首席分區營業經理王秉義表示，減息在即，不少買家加快入市步伐。奧運站凱帆軒8月份成交零的突破，累計共錄得4宗



■奧運站凱帆軒兩房戶議價後減價82萬，獲租客承接。
資料圖片

成交。中原最新促成凱帆軒1座高層E室交易，實用面積462平方呎，兩房間隔，享海景，叫價790萬元，累減82萬元，以708萬元沽出，實用呎價15,325元。新買家為租客，睇樓數月，見減息在即，遂加快入市決定，拍板買入上述優質戶。原業主持貨21年，是次沽貨賬面獲利517.7萬元。

美聯物業愉景新城分行高級分區營業經理鍾家豪指出，剛促成荃灣中心13座高層F室交易，單位實用面積378平方呎，兩房間隔。原業主於6月叫價430萬元放盤，直至近日獲新買家洽詢。新買家為區內租客，見屋苑樓價已經回落，認為供樓與租樓的成本相若，故決定「租轉買」上車。因得知單位同

時有另一組買家洽詢，為免錯失上車機會，即相約代理於清晨8點搶先落訂。最終成功議價以320萬元成交，折合實用呎價8,466元。

本地客吼準時機租轉買

利嘉閣地產上水中心分行首席聯席董事黃靜顏稱，該行剛促成的上水中心1座低層G室的二手成交個案，單位實用面積342方呎，兩房間隔，向西南，望樓景。新買家原為本地租客，有感現時樓價較高峰時期已大幅回落，認為「供平過租」，遂向業主洽購。業主原以398萬元放售單位，議價後以350萬元成交，折合實用呎價10,234元。原業主持貨至今，賬面獲利逾208.5萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港的認知被動

近期筆者撰文《病態悲情！自毀長城！》得到很多回響，有人認為是正能量，亦有不少本身唱淡人士在網上反駁我的言論。筆者覺得很好，世事愈辯愈明，世上最可怕的就是被失去認知！大家討論完之後發覺，不是全部唱負面的人都是想香港死，但一定很容易找到有人對香港惡意中傷。其實香港近十多年的苦難，大部分都是在認知上，在政治上很多歪理，在經濟理論亦有很多錯誤的看法。香港環保組織原來對核廢水是不關注的，很多人權組織都接受大國欺負小國，對西方國家有較多的偏頗！世道充滿虛假，我們要提高分辨能力！

近期市民對銀行收緊借貸表示擔憂，尤其是 call loan 的環節上，見到很多網上 KOL 全力將該問題放大。今次金管局做得很好，總裁余偉文與三大發鈔銀行聯合開記者會作澄清和借貸批核的保證，化解了市民的擔憂！

負面資訊氾濫日益嚴重

網上假的消息愈來愈多，是遠高於正面訊息，筆者認為市民要分辨清楚。一些人改變策略，不談政治、不說暴力，但凡是可令人有不滿情緒的話題，他們就會無限放大，有益的法例往往就會反對。香港市民自己亦要爭氣，不要支持一些明知是假的訊息。有些人幸災樂禍喜歡看他人破產的消息，但當事人可能不是財務出現問題，不過銀行看到有關消息後會對當事人收緊借貸。有些行為是很惡毒的，我們需要弄清楚，負面資訊氾濫日益嚴重，資訊戰已打得很熾熱了！

萬科面對去槓桿挑戰

萬科企業(2202)上半年盈轉虧，蝕98.52億元(人民幣，下同)，去年同期則賺98.7億元。收入1,427.79億元，按年降28.9%。主要因開發業務結算規模和毛利率下滑及計提減值；每股虧損83分。不派中期息。

高盛發表報告指，萬科中期首錄虧損，比早前發出的盈警更差。集團今年首7個月償還520億元債務，今年剩餘時間償還已基本有保障。

現金回籠前景暗淡

該行表示，考慮到2025年至2027年共有640億元債券到期，加上銷售及現金回籠前景暗淡，償還債務前景或變得更困難，仍面對去槓桿挑戰。

高盛調整其業績預測後，將2024年至2026年由原預期錄得盈利，轉料錄得虧損115億元、120億元及7億元，目標價降12%至5.8港元，維持評級「中性」。

另外，美銀證券指，關注萬科現金流問題，於6月底，集團現金餘額較去年12月底減少7%至900億元，現金與



■市場關注萬科現金流問題。

短期債務覆蓋率由1.5倍收窄至0.9倍，主要是短期債務佔總債務比例由19.5%升至32%。

美銀證券稱，萬科未有就如何為短期到期債務進行再融資提供細節，因此，將其2024年至2026年盈利預測調低，目標價亦降6%至4.5港元，維持「跑輸大市」評級。

花旗則料萬科利潤面對壓力，將其目標價由5.3港元降至4.9港元，維持「買入」評級。

個股分析—高盛/美銀/花旗

國航利潤率受壓

中國國航(0753)上半年收入827.71億元(人民幣，下同)，按年增30%。虧損收窄至27.79億元，去年同期則蝕34.47億元。每股虧損17.67分。不派中期息。上半年，實現客運收入731.37億元，同比增176.68億元。經營費用838.53億元，增29.8%。

瑞銀下調盈測

瑞銀發表報告指，考慮到國航中績遜預期，收益率展望保守，下調其2024年至

2026年每股經調整盈測分別95%、28%及30%。目標價亦由4.19港元降至2.84港元，維持「沽售」評級。

該行預計，由於內地消費降級，飛機利用率尚未完全復甦，國航利潤率持續受壓，今年幾乎無法實現收支平衡。

瑞銀認為，國航暫未見拐點，由於商務旅行市場低迷、憂慮個人財政下，休閒旅客減少旅行。預計國航今年內地旅客收益或按年跌6%。
個股分析—瑞銀

紫金海外營運存不確定性

紫金礦業(2899)上半年營業收入1,504.17億元(人民幣，下同)，與去年同期基本持平。淨利潤150.84億元，增46.42%。

建銀國際發表報告指，紫金增加銅及黃金產量、削減銷售成本，以及提升毛利率，帶動上半年業績表現強勁，符合預期。集團首次派發中期股息，派息比率為18%。

報告表示，紫金礦山產量增長前景樂觀，尤其是金和銅，料礦山生產的金和銅今年均增加9%，2025年分別上升15%和

11%。不過，該行考慮到紫金旗海外礦山營運仍存在不確定性，下調其銅價和毛利率預測，相應調低今年明兩年盈利預期4.2%及4.1%。

建銀降價至21.5元

建銀國際將紫金目標價由22.4港元降至21.5港元。集團市盈率8.7倍，EV/EBTIDA為7.4倍，估值具有吸引力，重申其「跑贏大市」評級。
個股分析—建銀國際