

# 納米樓勁蝕 紛轉租求生



**納米樓屢現大幅蝕讓個案，最近一宗為西營盤翰林峰一伙實用面積225平方呎的納米戶，新近以450萬元沽出，較2018年買入價賬面貶值約三成。地產代理表示，很多納米戶都是高峰期入市，不忍蝕讓下，近期不少納米戶業主紛紛將單位由售轉為租求生。**



■西營盤翰林峰納米戶，在現租客租約未滿下已獲新租客承租。資料圖片

**美**聯物業西營盤分行高級分區營業經理陳凱迪表示，上述單位為西營盤翰林峰2座低層D室，實用面積225平方呎，屬開放式間隔，由於物業坐落港鐵西營盤站，交通非常方便，而且單位價吸引，故獲外區上車客鍾情，原業主最初叫價490萬元，議價後以450萬元成交，折合實用呎價為20,000元。原業主於2018年6月以659.6萬元購入上述物業，是次轉手賬面蝕讓209.6萬元，物業貶值31%。

近期納米戶業主寧願將單位轉租，好過大幅蝕讓。利嘉閣地產黃竹坑分行首席聯席董事池沅澂表示，該行新近促成西營盤翰林峰1座中層D室租賃成交，單位實用面積219平方呎，開放式間隔，外望開揚市景。新租客為外區

客，鍾情放盤單位間隔合用及連傢俬，面對市場租盤供應緊張，在舊租客未搬走的情況下，便火速以17,000元預租單位，實用呎租78元。業主現享租金回報3.3厘。

## 租盤受捧 回報逾3厘

香港置業分行區域董事劉酌源表示，該行剛促成長沙灣單幢盤AVA 61極高層租賃成交，單位實用面積161平方呎，開放式間隔，望開揚街景。業主以10,800元放租，僅1天後即獲同區客洽詢，雙方議價後以10,000元成交，呎租62.1元，較市價低5%。新租客為單身人士，鍾情單位整潔，故睇樓1次即決定承租。原業主現可享租金回報3厘。

中原地產奧運站奧海城分行首席分

區營業經理黃家全表示，中原最新錄得一宗利奧坊·壹隅租賃成交，單位為2座中層F室，實用面積258平方呎，一房間隔，單位坐向東方，外望市景，剛以16,000元租出，折合實用呎租高達62元。業主持貨兩年多，現可享3.2厘租金回報。

香港置業西九龍利奧坊分行首席高級營業經理林冬盈表示，該行剛促成一宗利奧坊·凱岸1座中層H室交易，單位實用面積249平方呎，一房間隔，望樓景。業主以16,000元放租僅1天即吸引內地客洽詢，雙方議價後減價至15,800元租出，實用呎租63.5元。據悉新租客為內地優才，心儀單位交通便利，故睇樓1次即火速承租。業主可享回報3.1厘。



地產箴言

湯文亮博士  
紀惠集團行政總裁

## 有望取消追差價

有老友話打算在減息前去買新樓，問有冇要特別注意，我話現在新樓交投仍然疏落，況且不少新樓盤已經接近完成，如果買新樓，可以要求地產商取消追差價條款，地產商可能會接受，一於大膽假設，小心求證。

老友唔明白點解以往地產商唔會取消追差價條款，其實都是市場決定，超額幾十倍認購，一個唔買另一個買，根本唔憂賣，點解要取消，其次是當時距離交樓年期有兩年，唔追差價對地產商來說有一定風險，現在已經有很多新樓已經是現樓，取消追差價風險亦不大，所以，地產商未必不會考慮這個要求。

## 租樓人士應鼓勵別人買樓

講開又講，近日有一篇文章分析租樓與買樓，結果就是買樓的人很笨，我唔批評文章是錯抑或是對，但有一點可以肯定，撰文的人是沒有樓，所以才話租樓好過買樓，其實，佢咁樣講即是搵自己老襯，鼓勵其他人租樓，即是為自己增添不少競爭對手，甚至現在租用的單位，都會因為有人畀更高租金而被業主踢走，老實說，蠢人我見得多，不過未見過咁蠢。

現在租樓的人應該撰文叫人買樓，多人買樓可以令到現在租樓的人變成業主，不會同自己競爭，如果有人買樓收租就更加好，租盤供應增加，租金自然下跌，在過去20個月，叫人租樓唔好買樓的人太過成功，即使樓價下跌，租金仍然上升，叫人租樓唔好買樓的人是否很蠢。

## 招行淨息差料受壓

摩根大通發表報告表示，下調招商銀行(3968)2024年至2026年淨息差預測，分別為3個、7個及7個基點，以反映淨息差收窄趨勢。

該行微升招行今年手續費收入預測0.3%，但下調對其2025年及2026年手續費收入預測2.5%及5.2%，主要考慮銀行保險和互惠基金費用下調或影響手續費收入。

### 零售經銷網絡穩固

摩通將招行至2025年12月目標價由46元降至42元，維持「增持」評級，但仍看好其增長潛力和穩固的零售經銷網絡。

另外，瑞銀指，招行受惠公允值調整及投資收益，次季非利息收入強勁，帶動經營收入勝預期，淨息差按季收窄3個基點，降幅較預期大，加上財富管理及銀行卡手續費收入大減，拖累淨手續費收入下跌，導致上季盈利輕微倒退，並略低於預期。

瑞銀維持予招行「買入」評級，目標價45.5元。



■招行目標降低融資成本。

滙豐環球研究引述招行稱，管理層料今年下半年淨息差進一步下滑，但跌幅收窄。招行傳統抵押貸款平均收益率為4%，新抵押貸款平均收益率3.5%至3.6%。為了維持淨利差，招行目標擴大零售貸款組合並降低融資成本。

滙豐表示，招行上半年運轉率不如預期；手續費收入受到投資意願疲軟和2023年費率調整影響，但仍看好招行堅實的客戶基礎和優於同業的資產負債表。

該行重申予招行「買入」評級及目標價48.6元。

個股分析—摩通/瑞銀/滙豐

## 萬國數據估值具上升空間

高盛發表報告指，內地網絡數據中心(IDC)營運商第2季業績反映需求復甦。在生成式人工智能(Gen-AI)和圖形處理器(GPU)相關資本支出推動下，內地以批發型業務為主的IDC營運商正進入需求上升周期，這些資本支出來自雲端超大型企業、頂級互聯網公司和AI初創公司。

### 為高盛行業首選

該行表示，萬國數據(9698)仍是其行

業首選，相信集團定位能捕捉需求上升，並創造估值上升空間，將其目標價升至23.4元，評級「買入」。

另外，野村發表報告稱，萬國數據正在內地去槓桿化，另在東南亞市場有更多機會，目前在區內產能達800兆瓦。報告表示，萬國預期到2025年，集團在馬來西亞總容量或達2.5吉瓦，並已在當地政府釋放的現有1.5吉瓦中，取得700兆瓦，並希望爭取更多份額。

個股分析—高盛/野村

## 周大福尋求海外擴張

富瑞發表報告指，雖然消費市場不明朗，但周大福(1929)持續品牌投資升級，最近推出新概念店，並尋求海外擴張。

根據渠道調查顯示，該行預期，周大福截至9月底止第2財季銷售趨勢不會有太大改變，將其2025年至2027財年盈利預測分別下調9%、11%及12%。

### 被大行削目標價

富瑞預期，周大福在現市況下，銷售難於短期大幅改善，料上半年度銷售同比

跌21%，當中，內地跌20%，香港跌24%。將其目標價由12.67元降至9.73元，評級「買入」。

摩根士丹利指，考慮到周大福同店銷售疲弱，下調其2024年至2026財年收入增長預測，分別為11%、13%及12%。

此外，大摩將周大福2024年至2026財年盈利預測分別下調11%、16%及11%，目標價由11元降至7.7元，評級「與大市同步」。

個股分析—富瑞/大摩