

內地生暑假聯群出動租樓



地產透視

暑假期間租賃市場持續熾熱，不少內地生加快租樓步伐。地產代理表示，近月所見，在大學新學年下月開始前，不少內地生聯群四出尋找租盤，合租單位並多數預付一年租金方式入住。



康怡花園兩房戶剛以17,200元獲內地生承租。

中原地產怡柏蕙苑分行經理梁嘉駿表示，分行促成鯽魚涌康怡花園1座中層B室租賃交易，單位實用面積391平方呎，兩房間隔，以17,200元租出，實用呎租44元。新租客為內地生，見上址間隔實用，鄰近大商場，參觀後感合適即租用單位。業主可享5.1厘租金回報。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔天鑽最新錄得15座中層G室租賃成交，單位實用面積457平方呎，兩房間隔，日前議價後以21,000元租出，實用呎租46元。新租客為2名內地女學生，見屋苑樓齡較新，環境舒適，決定以預付一年租金方式租入單位，方便上學。業主可享3.7厘租金回報。

吳啟業續稱，大埔中心最新錄8座高層A室租賃交易，單位實用面積451平方呎，兩房間隔，日前議價後以16,300元租出，實用呎租36.1元。新租客為3名內地學生，新學年將於教大就讀，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，決定以預付一年租金方式租入單位。業主可享3.4厘租金回報。

中原地產火炭站銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表示，沙田中心最新錄得海寧大廈(B座)高層B室租賃成交。單位實用面積297平方呎，兩房間隔，經議價後以15,500元租出，折合實用呎租52.2元。租客為內地博士生，考慮到屋

苑交通便利及配套齊全，決定租入單位，方便上學。業主可享約10.4厘租金回報。

內地專才租西半山一房戶

中原地產西半山明苑分行資深分區營業經理譚嘉良表示，除內地學生外，內地專才租賃需求亦持續強勁，該行剛促成西半山Caine Hill租賃交易，單位為中高層E室，實用面積278平方呎，一房間隔，月租叫價22,000元，最終以20,500元租出，實用呎租73.7元。新租客為內地專才，心儀Caine Hill鄰近半山扶手電梯，出入便利，故決定承租單位。業主可享3厘租金回報。

入市銀主盤前注意事項



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

買入銀主盤同樣可向銀行申請按揭貸款，銀行審批銀主盤同樣是根據物業估值、買家還款能力及物業狀況批出按揭，換言之，若果有關銀主盤只屬業主無力供樓交由銀主變賣單位，而單位本身沒有出現問題，銀行可如常批出按揭貸款。但要留意的是，銀主盤買賣限制較多，買家一般需接受一些特別條款，買賣基本上以臨時買賣合約作為分界線，簽署合約後，等同買家已接受物業之業權及樓宇所有狀況，有別於一般樓宇買賣可讓買家在交易期內提出業權查詢；故此銀主盤買家應在確定入市前預先做足工夫了解物業所有狀況，以衡量是否存在風險。

一般情況下，簽約後即使買方發現任何產權負擔或物業狀況問題，亦不可提出爭議。對於如常需要申請按揭貸款的買家，關鍵在於簽訂合約前是否已確定單位沒有出現可能導致按揭拒批的問題，例如是業權瑕疵、業權不清、樓契缺失、結構性非法僭建等。需留意銀行成功批出按揭後，最終亦需由律師確定業權屬良好方會正式放款予借款人。

先了解業權是否良好

有些情況即使未至於構成上會問題，例如原業主拖欠管理費、水電費等導致物業被註押記令，俗稱「釘契」；又或倘若維修或翻新大廈通知已發出要求業主支付有關費用，不論是否已於買賣合約前發出，銀主合約一般聲明須由買方自行負責。此外，銀主盤買賣過程中，買方不可將單位轉售，而銀主亦不會負責清理單位內之任何傢具或雜物。故此，買家在決定入市銀主盤前宜先做好事前工夫，例如先視察單位了解物業狀況、查閱土地查冊紀錄了解有否法庭押記及產權負擔、搜集所需物業資料、並先透過律師向銀主借契以了解業權是否良好等。

海天可望提升毛利率

內地調味品龍頭企業海天味業(3288)於6月19日完成H股上市，淨籌集104億元。滙豐環球研究發表報告指，海天2024年在內地調味品市場份額為4.8%。雖然集團對餐飲渠道高度依賴，可能導致銷售復甦面臨短期挑戰，惟集團持續擴大市佔率。

報告表示，海天業務受以下因素驅動，包括強大的品牌影響力；全國廣泛的質銷網絡；產品組合成熟；渠道整合與滲透；以及擴展海外市場。

獲滙豐高盛覆蓋

該行指出，考慮到內地餐飲市場低迷，將海天2025年收入預測下調3%。然而，由於2025至2026年原材料成本低於預期，毛利率有望提升。將其2025年及2026年盈利預測分別上調3%及4%。預計海天2024年至2027年淨利潤年均複合增長率9.4%。

滙豐認為，海天未來面對的成本壓力有限，預計集團將得益於有效的成本控制措施。該行首次覆蓋海天，予其評級「持有」，目標價36.2元。



■海天全國質銷網絡廣泛，市佔率續升。

以反映即使餐飲需求短期面臨逆風。若餐飲需求復甦加速，該行可能對該股持更積極看法。

另外，高盛指出，由於海天產品類別市場份額持續增長，並擴展至企業對企業(B2B)渠道，加上受惠原材料成本下降等利好因素，集團通過提高生產力和成本控制改善利潤率，因此，預計其2024年至2027年間，銷售及淨利潤複合年增長率分別為8%和11%。

高盛首次覆蓋海天，予其「買入」評級，目標價43元。

個股分析—滙豐/高盛

中石化次季業績疲弱

中石化(0386)發盈警，預計2025年上半年純利201億元至216億元人民幣，按年下降39.5%至43.7%。主要受國際原油價格大幅下跌、石油石化市場競爭激烈，以及化工市場毛利低企等因素影響。

調低每股盈利

里昂發表報告指，中石化第2季盈利能力疲弱，反映內地石油下游(煉油與化工)行業經營環境仍具挑戰性。投資者普遍預期，中石化及其他內地煉油企業將受益

於「反內卷」政策。不過，該行認為，中石化上行空間可能被市場高估。

里昂將中石化2025年至2027財年每股盈利預測下調4%至5%，以反映受次季業績疲弱的影響。基於總和估值法，將其目標價由4.6元輕微下調至4.5元。維持「跑贏大市」評級。

值得注意的是，里昂對「三桶油」的偏好順序為中石油(0857)、中海油(0883)，最後為中石化。

個股分析—里昂

信義能源實現正自由現金流

中銀國際發表報告指，信義能源(3868)上半年淨利潤按年增23%，勝市場預期。集團積極進行債務再融資，期內利息支出減少19%。而集團近數季嚴控資本支出，實現正自由現金流。

進軍馬來西亞市場

該行表示，信義能源正與海外合作夥伴開發馬來西亞太陽能電廠，信義家族企業在當地擁有豐富營運經驗。馬來西亞100兆瓦合資太陽能電廠(信義能源持40%

股權)將於2025年下半年動工，作為海外擴張試點項目。長線而言，有助提升信義能源盈利能力及股本回報率，維持其「買入」評級。目標價1.5元。

中銀國際認為，信義能源在收購資產時，展現審慎與時機判斷，包括收購母公司信義光能(0968)資產。今年上半年僅收購30兆瓦新項目，並在省級關稅政策明朗前保持謹慎前進步伐，其審慎態度獲投資者正面回應。

個股分析—中銀國際