

鄰近大學盤 呎租創新高



九月
本港各所
大學新學
期正式開
學，不少內地

生最後衝刺，四出在大學鄰近區域積極搵盤。地產代理表示，內地生租盤一般預繳一年租金形式入住，成交呎租每每創同類單位新高。

中原地產大埔中心分行資深區域營業經理方翰達表示，大學新學期開學，不少內地生搵盤作最後衝刺階段，分行最新錄得大埔中心22座中層B室租務成交，單位實用面積315平方呎，兩房間隔，附有企理裝修及傢電，開價20,800元，議價後以19,500元租出，實用呎租61.9元，屬同類單位新高呎租。新租客為2名內地男學生，新學年於本港升學，見屋苑位置方便，即決定以先付一年租金方式租入單位自住。

方翰達續稱，分行最新錄得大埔新晉屋苑上然7座中層B6室租務成交，單位實用面積302平方呎，一房間隔，議價後以16,000元租出，實用呎租53元，創同類單位新高呎租。新租客為1名內地學生，新學年於本港升學，見屋苑位置方便，即決定以先付一年租金方



■西營盤翰林峰一房戶獲就讀港大內地生，以月租30,000元承租。資料圖片

式租入單位自住。

中原地產西南區香港大學站分行副分區營業經理黃保興表示，分行促成港島西半山尚逸高層C室租務交易，單位實用面積215平方呎，開放式間隔，享開揚海景，最新以月租21,500元租出，實用呎租高達100元，創下該屋苑呎租次高紀錄。新租客為內地生，心儀上址享開揚海景，且位置極為便利，遂預先繳付一年租金承租單位。

中原地產西南區堅尼地城分行高級資深區域營業經理沈興和表示，分行新近促成西營盤翰林峰1座高層B室租務交易，單位實用面積334平方呎，一房間隔，享海景，最新以30,000元租出，實用呎租89.8元。新租客為內地生，於香港大學就讀，心儀翰林峰樓齡新，且經港鐵站便可直達校園，便

決定承租。

中原地產藍灣半島分行高級資深分區營業經理李偉寧表示，分行新近促成柴灣海德園2座高層F室租務交易，單位實用面積418平方呎，一房間隔，最新以月租21,000元租出，實用呎租50.2元。新租客為內地生，新學期來港升讀大學，心儀屋苑屬全新入伙盤，參觀後感合適即決定承租。

新葵芳花園租金雙破頂

中原地產葵涌高級資深分區營業經理許偉業表示，該行錄得新葵芳花園E座高層5室租務成交，單位實用面積400平方呎，兩房間隔，獲新來港入讀專上學院的內地生以18,880元並預繳一年租金租入，實用呎租47元，租金及呎租均創出屋苑新高。

用資產申請按揭須知



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及以資產水平審批之按揭及有關合資格資產類別，本文再進一步談及有關方式申請按揭需注意的地方。如前文提及銀行是以「資產淨值」作為審批基礎，即是以「資產總值」減去負債得出之淨額，一般計法是借入人需要證明其擁有的「資產淨值」不少於按揭物業的樓價全數金額。若然資產是屬於聯名性質，銀行需確認借入人持有權益的比例及方式計算資產值，若持有之物業以長命契(Joint Tenant)形式持有，雖屬聯權共有，但業主共二人，便需先將物業價值扣減一半，除非其中一人已不在世，全部權益已屬另外一人，銀行才可計足全部權益；若以分權契(Tenant In Common)形式持有，則直接按持有業權之權益比例計算資產值。然而，若屬於聯名形式的負債，則一般仍需在資產值扣減全數負債總額，例如有關按揭貸款共有兩位聯名借入人，即使業權以分權形式，銀行並非按業權比例計算負債金額，原因是兩位業權人在法律角度上都需要為整筆貸款承擔100%還款責任，故此銀行會將整筆貸款全數計算。

銀行並需確定借入人已持有相關的資產水平一段時間，而並非在需要申請按揭當刻才出現的新資產，故此較多銀行要求借入人需顯示持有相關資產已達三個月或以上。有些銀行在此方面可提供一定程度之彈性，例如可為借入人計算最近三個月或六個月的平均資產值。而儘管借入人擁有一些物業及金融產品類別之資產，銀行仍會要求借入人需有一定水平之流動現金，以應付日常供款需要，一般銀行要求借入人需有不少於相等12個月按揭供款之流動現金。

銀行審批設有內部額度

另外，借入人要留意一點，銀行對於審批資產水平的按揭申請往往設有內部額度，又或銀行會為這類資產計算的按揭貸款設定按揭業務上的佔比上限，若額度已滿，有關按揭申請未必可成功批出，故此借入人不宜只向單一銀行申請按揭，又或在申請按揭前先了解有關銀行情況。

國產3D打印設備出口「爆單」

深圳國際3D打印、增材製造及精密成型展覽會近日在深圳舉行，330餘家相關產業鏈企業參展，訪客數量同比顯著提升，國際觀眾人數同比增五成。來自中東、歐洲、東南亞等地的海外客戶與國內專業觀眾將展館擠得水洩不通。隨着3D打印技術廣泛用於產品研發階段的前期打樣、模型製作等環節，中國產的3D打印設備憑藉技術領先優勢，出口訂單持續火爆。

展會現場集中展示了工業3D打印材料、打印設備、硬件、軟件、檢測儀器與後處理裝備。從事全品類3D打印的深圳市金石三維打印科技有限公司的展台格外引人注目。公司相關負責人周萌向記者介紹，光固化(SLA)設備是公司的支柱性產品，這類設備非常適合客戶用於產品研發階段的前期打樣和模型製作，比如精密打印青銅器風格的古代器文物複製品——「何尊」、汽車保險槓、電子產品外殼等。因高精度設備大幅提升了生產效率，今年以來，公司高精度光固化設備的回購客戶眾多，銷量

達千餘台，單台價格從十多萬元(人民幣，下同)到數十萬元不等，當中出口佔比約20%。

他還介紹，近年來金石三維產品出口超過60個國家和地區，業務遍及歐洲、北美、東亞、東南亞等地。

在蘇州美光速造科技有限公司的展台前，許多觀眾注視着其3D打印的飛機發動機葉片模型和無人機馬達外殼配件。據現場工作人員介紹，這些金屬零部件均由該公司自主研發的金屬3D打印設備製造，客戶涵蓋航空航天領域。公司可打印數米級的金屬零件，滿足大型航空航天結構件的製造需求。

前來參展的拓竹科技相關工作人員廖小姐表示，公司作為中國消費級3D打印設備龍頭，去年全年營收突破100億元，其中海外營收佔比超過七成，產品遠銷全球90個國家和地區。今年以來更是頻頻「爆單」，產品通過獨立站及電商平台銷售，歐美是主要客戶。

8月中國PMI指數回升至49.8%

受極端天氣影響減弱、宏觀政策發力、需求改善等因素帶動，國家統計局昨發布的中國8月製造業採購經理指數(PMI)回升至49.8%，高於7月0.6個百分點，但仍略低於榮枯線，不過，反映製造業供需的生產、新訂單及新出口訂單指數均重返擴張區間。專家表示，經濟回穩因素有所增加，但PMI指數仍在榮枯線下，當前應充分發揮各項存量政策效能，積極謀劃出台務實管用的增量政策，推動經濟回升動能進一步增強。

國家統計局數據顯示，分企業規模看，8月大型、小型企業PMI各較前值回升1.1個和0.5個百分點，分別報50.6%、47.9%，惟中型企業PMI較前值回落0.3個百分點至49.4%。當月，製造業PMI五大核心指標呈現「3升2降」格局。其中，生產指數按月回升0.5個百分點至50.4%，新訂單指數按月大幅反彈2.1個百分點至50.6%，原材料庫存指數按月下降0.2個百分點至48.1%，從業人員指數按月回落0.3個百分點至48.7%，供應商配送時間指數按月上升0.6個百分點至

50.1%。

國家統計局服務業調查中心首席統計師霍麗慧解讀數據指，8月製造業生產和需求的同步擴張，進一步增強了企業的採購意願，採購量指數按月回升1.1個百分點至50.5%，重返擴張區間。當月，製造業新動能延續向好勢頭，裝備和高技術製造業PMI分別報51.4%、52.9%，結構優化升級態勢明顯。

另外，8月接受調研的21個製造業行業中，有16個行業PMI按月上升，表明行業整體景氣度得到顯著改善。

中國民生銀行首席經濟學家溫彬指出，從分項指標看，需求端的改善快於庫存端，表明製造業內生動能邊際增強。與此同時，高技術和裝備製造業等新動能行業保持較高景氣度，消費品和基礎原材料等傳統行業運行也迎來積極變化，製造業行業的改善廣度有所擴大。溫彬認為，綜合PMI數據走勢判斷，8月中國主要經濟數據有望邊際好轉，加之房地產市場即將迎來「金九銀十」銷售旺季，今年經濟下行壓力最大時段可能已過。