

# 內地生暑假租樓潮開始



暑假將至，內地大學生陸續來港尋覓心水租盤。地產代理指，每年踏入第二季，有不少內地大學生將會就9月份來港升讀大學做好租樓準備，而他們通常都會豪繳一年租金，務求盡快落實租盤。對此，鄰近大學校區屋苑業主，自然十分歡迎這批租客。

中原地产將軍澳蔚藍灣畔第二分行分行經理關偉豪指，近月以來，連續促成將軍澳18宗內地大學生預租成交，全數預繳一年租金。其中坑口站屋苑鄰近香港科技大學，最新促成一宗新寶城預租個案，單位為4座高層G室，實用面積377平方呎，兩房間隔，座向東方，望山景，近日以15,500元租出，平均實用呎租41元。

新租客為內地大學生，願意支付一年租金約18.6萬元承租該址。業主則於2017年以575萬元購入單位，現成功租出，可享3.2厘租金回報。

粉嶺二手屋苑近月累計錄得近10宗內地生來港租賃成交個案，全部一次過支付一年租金。中原地產粉嶺名都分行經理劉德興表示，如最新錄得粉嶺名都1座高層G室交易，實用面積454平方



■3位內地女生將入讀中文大學，故合租粉嶺名都單位。資料圖片

呎，屬3房間隔，獲3名即將來港升讀中文大學的女生合租，每月租金1.55萬元，平均呎租約34元，業主要求支付全年租金，連按金計一次性支付約20.15萬元。

該單位去年亦以月租約1.4萬元租予內地大學生，新租約租金上升逾一成。據悉，上述單位業主於2011年以約244萬元購入，享7.6厘租金回報。

## 無睇樓即繳約20萬年租

美聯物業將軍澳天晉匯分行營業經理羅定康表示，該行新近促成南豐廣場兩房戶交易，單位獲內地生於未有睇樓情況下預繳19.8萬元的全年租金承租單位，平均月租16,500元。

羅定康表示，上述成交單位為南豐

廣場6座中層F室，實用面積375平方呎，屬於兩房間隔。據悉，單位最初以月租17,000元放租，新近獲就讀科大的內地生洽談，並願意繳付一年租金承租單位，業主終減價500元，以16,500元租出單位，折合實用呎租約44元資料顯示，業主於2021年5月以665萬元購入上述單位，以目前租金水平計算，租務回報約3厘。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，通關後除內地大學生外，亦有「高才通」及海外人士來港，推動租賃市場價量齊升。傳統6月至8月的暑假租務旺季，今年預計可延至9月，且各類型的單位均能受惠，預測第二季租金升幅可錄約3%，第三季更看升約4%，全年租金升幅約8%。

## 地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 香港樓市主力牆



近日主力牆事件搞到全城風雨，或者大家可能唔相信，真的有不少業主是拆了主力牆，尤其是單位內的主力牆，本來，拆室內主力牆亦不是什麼大不了的事，但最緊要經測量師核准，如果經測量師核准，不但要用一大筆錢，有很大機會不會獲得批核，所以有不少裝修公司便膽粗粗自己拆了主力牆，業主未必知道，只覺得裝修公司很本事，替他們慳了不少錢。

有老友問，香港樓市有冇主力牆，老實說，幾乎是風馬牛不相及，不過，香港樓市的確有主力牆，如果這幅主力牆不拆，樓市不會拆，關鍵是香港政府是有能力拆了這幅主力牆，亦唔係未試過，開徵特別印花稅的時候首先向豪宅埋手，好彩拆唔郁，否則香港樓市大冧，或者是我錯了，香港政府認為樓市大冧才是市民之福。

## 豪宅不死 樓市不死

講咗咁耐，老友有多少不耐煩，問香港樓市主力牆究竟是什麼，一般人認為是小型單位，其實唔係，是豪宅，最近雖然有不少劈價蝕讓報道，但中原指數竟然連升三周，升了大約2%，主要是有不少豪宅以高價成交，大家可能唔信，豪宅不死，香港樓市不死，因為每一個豪宅都會提供不少就業機會，一級寫字樓以及名店食肆亦會受惠，如果香港學新加坡，對豪宅業主打重稅，甚至唔俾非香港人買豪宅，就等於拆了香港樓市主力牆，冇錢人來香港定居，豪宅死，香港樓市亦死。

## 石油股股本回報改善

石油輸出國組織及合作夥伴(OPEC+)延長減產協議至2024年底，加上沙特阿拉伯宣布額外減產，國際油價回升。根據OPEC上月預測，2023年全球石油消費每日增加233萬桶，而非OPEC石油生產國供應量同比增長143萬桶。預計2023年下半年全球出現大規模持續性供應缺口。

花旗指出，基於精煉油產品需求復甦，以及企業趨向利潤率更高的汽油/飛機燃料的收益轉變，相信中石油(0857)及中石化(0386)股本回報率有所改善。

### 花旗首選中石油

該行預期，中石油或透過管道獲得折扣的俄羅斯原油，煉油總利潤(GRM)或將進一步受惠。至於中石化雖然受俄羅斯原油影響較小，但其作為內地最大的煉油商，仍可受惠於燃料需求和GRM復甦。

中石油及中石化年初至今股價分別累升五成及三成，走勢大幅跑贏大市。花旗認為，在內地石油巨頭中，依然首



■花旗升中石化目標價至5.7元。新華社

選中石油，予其H股目標價6.4元，維持「買入」評級。

至於中石化H股目標價由4元上調至5.7元，評級由「中性」升至「買入」，對其今明兩年的每股盈利預測各上調17%及24%。

另一方面，摩根士丹利發表報告表示，相信中石化股價短期向漲。該行認為，主要是沙特阿拉伯宣布，將於7月份額外減產100萬桶油，或會短期內支撐油價。

大摩予中石油目標價6.5元，維持「增持」評級。行業分析—花旗/大摩

## 瑞銀升新奧評級至買入

瑞銀表示，對內地天然氣公用事業股轉為正面，料盈利年均複合增長率由2022年的負12%，到2022至2025年的20%，比市場預期高出1%至25%，主要由於潛在天然氣價格改革，帶來單位利潤改善，預計單位利潤由2022年每立方米0.46元人民幣，至2025年恢復到每立方米0.6元人民幣。

該行將新奧能源(2688)評級由「中性」上調至「買入」，目標價由135元升至140元，並為行業首選。

瑞銀亦將中燃(0384)目標價由15.5元升至16元；潤燃(1193)目標價由35.5元升至40元，評級均為「買入」。

### 料行業今年盈利增24%

瑞銀上調上述股份2023至2025年盈利1%至22%，現時板塊平均估值相當於預測今年市盈率8.4倍，低於15.4倍歷史均值，今年行業盈利增長料達24%。

行業分析—瑞銀

## 百威受惠內地市場向好

百威亞太(1876)在浙江溫州市舉行投資者日。高盛發表報告指，該公司估值吸引，加上內地啤酒市場形勢向好，雖然宏觀經濟放緩，但消費市場仍見上升跡象，啤酒股表現疲弱主要受資金流出及投資情緒偏淡影響。

高盛表示，基於百威業務復甦及內地市場毛利率有提升空間，維持其「買入」評級，目標價28.1元。該行預期，百威韓國業務有望在未來數年迎來強勁復甦，得益於原材料成本壓力紓緩及公司持續高端化策略。

另外，建銀國際指，百威繼續利用其強大品牌、穩固產品組合及有效定價策略，加速高端和超高端產品增長。

### 料次季收入增12%

建銀國際稱，百威4至5月銷售表現良好，預測第二季收入按年增12%，以反映銷量預測增長12%，以及平均售價持平。予其「跑贏大市」評級，惟目標價由27.6元降至25.4元。 個股分析—高盛/建銀國際