

內地大學生租樓潮再現



繼6月份大批內地大學生來港尋找鄰近大學租盤後，近日所見，將軍澳、大埔、沙田、粉嶺，以至元朗等區成為新一輪內地生的搶租目標。地產代理表示，內地生急於尋找鄰近就讀大學屋苑作落腳點，造成這些地區個別屋苑租盤出現一盤難求情況。



內地生租樓蔓延至元朗 Grand YOHO。

資料圖片

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，內地學生湧港升讀大學，急於尋找落腳點，來港前已透過視頻睇樓尋找心水戶，令租樓需求大增，將軍澳本月至今暫錄得292宗租賃成交，當中約四成均由內地學生承租，可謂一盤難求。

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，分行最新促成一宗新寶城租賃交易，單位為5座一伙頂層連天台特色戶，實用面積378平方呎，採兩房間隔，單位擁天台，叫租17,000元，最新以16,800元租出，平均實用呎租44元。新租客為內地大學生，因市場缺盤，見上址家電齊全，在無睇樓下，15分鐘即決定簽約承租。

中原地產海日灣分行經理李嘉龍表示，不少內地生怕遲租會貴，近日積極

搵盤，大埔中心最新錄6座高層A室承租個案，實用面積451平方呎，3房間隔，議價後以14,500元租出，實用平均呎租約32.2元。新租客為2名內地女生。

中原地產新界東豪宅白石角第二分行副分區營業經理徐家倫表示，新近促成大埔白石角海日灣新近錄二期10座高層P室租賃交易，單位實用面積313平方呎，一房間隔，開價約15,000元，零議價租出，平均實用呎租約47.9元。新租客為2名內地女學生。

美聯物業沙田中心分行(2)首席高級營業經理江文達表示，該行最新促成沙田偉華中心3座高層B室租賃交易，單位實用面積358平方呎，屬2房間隔。

據悉，單位早前以月租16,500元放

租，獲內地生洽租，以年繳形式換取月租減300元，涉及租金19.44萬元，平均月租16,200元，折合呎租約45元。

中原地產粉嶺名都分行經理劉德興表示，粉嶺名都新近錄得5座中層D室，實用面積454平方呎，2房間隔，開價約16,000元，議價後以15,000元租出，實用面積平均呎租33元。新租客為3名內地女學生，有感屋苑交通方便，方便上學。

Grand YOHO 兩房戶獲承租

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗 Grand YOHO 2座低層H室，實用面積515平方呎，兩房間隔，月租叫價1.65萬元，經議價後，減租700元，以15,800元成交，實用呎租30.7元。租客為兩名內地大學生。

換樓應該先買後賣



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

政府在7月7日宣布放寬樓按成數，其中價值1,500萬元以上至3,000萬元的住宅物業最高按揭成數上調至六成，這對於打算換樓的人來說是一個非常好消息，但老實說，如果唔係買慣樓，到換樓的時候真係會膽顫心驚，如果先買後賣，代表有一段時間揸住兩個單位，代表欠債數字大增，未必每一個人都可以頂得住，但如果先賣後買，隨時變成賣咗買唔返，過往有不少業主先賣後買，到現在仍然要租樓住。

有年輕朋友知道我換樓有多少經驗，由1,100平方呎單位，換吓換吓，變成現在5,500平方呎，問我有什麼秘訣，究竟是先買後賣，抑或先賣後買，我話如果先賣後買，現在可能住緊幾百平方呎單位。當打算換樓的時候，如果遇到適合單位，就唔好左諗右諗，大膽畀一個合理的價錢，更大膽可以鋤吓價，如果可以的話，要求一個較長成交期，如果業主需要一些時間搬屋或者移民，可以考慮買入之後租返比業主一段時間，有了這個條件，買到的機會又會大一些。

買到樓要立刻賣樓

當買到樓之後，就要立刻賣樓，否則就算有錢成交都要繳付15%特別印花稅，千祈唔好以為有成年時間，慢慢賣都唔緊要，我見過有人因為過了期而要繳付以新樓價15%計算特別印花稅，如果以舊樓價計算，可能是25%，倒不如減多少價，益吓那個買樓的人，好過益政府，我是經驗之談，我已經換過幾次樓。

快手次季營收料升26%

中信證券發表報告，預計快手(1024)收入增速及利潤表現勝預期，主要受惠廣告及電商業務強勁。看好其降本增效戰略、平台生態及商業化增長動力、未來毛利率、銷售費用率及淨虧損率有望持續優化。維持「買入」評級，目標價90港元。

該行預計，快手次季營收273.59億元(人民幣，下同)，按年升26%；直播、廣告及其他收入分別為100.21億、140.88億及32.49億元，升17%、28%及53%；電商商品成交額2,561.73億元，升34%。廣告和電商業務或帶動整體收入增速高於市場預期。

用戶方面，上季平台日活躍用戶料達3.71億，同比升7%；期內，有望實現經調整淨利潤17.52億元，對應經調整淨利率6.4%，利潤表現也好於預期。

滙豐降目標價

另外，滙豐研究亦預期，快手上季業績勝預期，總收入將按年增



■ 快手電商業務表現佳。 彭博社

27%，經調整淨利潤17億元。維持「買入」評級，惟將其目標價由96港元降至87港元。

該行預計，快手第二季日活躍用戶數量將增6%至3.7億；電子商務商品成交額增35%，高過市場預期的31%，受惠於商家投資回報率提高和「618」購物節強勁表現，其中抽成率提高至1.3%，將推動其他服務收入按年增長55%。

另外，滙豐預計，快手第二季廣告收入將按年增長30%，高過市場預期的25%。 個股分析—中信證券/滙豐

小鵬獲滙豐升價至60.2元

內地政策擴內需、重點提振汽車消費。滙豐研究發表報告指，過去1個月，小鵬汽車(9868)美股及港股表現均跑贏大市及同業。

該行表示，低估小鵬對旗下新車型G6定價進取，加上預訂量勢強勁，料訂單牽引力強勁。此外，自動駕駛軟件領先地位的價值逐漸顯現，惟利潤率仍承壓。

滙豐將小鵬2023年及2024年盈利預測分別下調36%及44%，但將其美股目標價由10美元升至15.4美元，其港股目標價由38港

元，大幅上調58.4%至60.2港元，維持予「持有」評級。

G6獲大量訂單

小鵬上月共交付8,620輛智能電動車，環比增長15%。公司名譽副董事長兼聯席總裁顧宏地表示，新推出的G6已收到大量訂單，有助第三季月銷量增至1.5萬輛，較5月和6月近乎倍增，而今年第四季更增加至2萬輛以上。 大行精選—滙豐

高盛上調中芯盈測

受累晶圓付運量減少，中芯國際(0981)首季銷售收入下跌，為應對下行環境，集團第二季全力生產新產品，不再增加舊產品訂單。

高盛發表報告，預計中芯將實現第二季指引，第三季收入按季增6%，與季節性因素一致，並受本地客戶對成熟製程，如連接IC和驅動IC需求所推動。

不過，該行認為，由於整個晶圓代工行業利用率較低，且客戶庫存調整持續到第三季，料中芯晶圓平均售價將在未來幾季下

降。較低的晶圓平均售價和利用率可能拖累利潤率。

目標價升至21.8元

高盛稱，對未來財報關注重點是下半年至明年資本支出和產能擴張計劃、客戶庫存消化進度、晶圓定價趨勢和需求前景。

該行將中芯2025至2028年收入預測上調1%，2024至2028年盈利預測上調1%至2%。目標價由21.4元，微升至21.8元，評級「中性」。 個股分析—高盛