

內地生搶租潮圓滿落幕



距離本港大學開學僅餘兩日，地產代理表示，不少內地學生把握開學前一周的時間租樓，總括而言，今年內地生的承租力較往年高，在大量內地生搶租帶動下，西半山及堅尼地城以至南區薄扶林道等地區租賃市場轉趨暢旺，租金亦有明顯上升趨勢。

綜合地產代理資料顯示，今年內地生來港租住各所大學鄰近屋苑所在地主要包括大圍、火炭、沙田、大埔、馬鞍山、白石角、將軍澳、屯門、西區堅尼地城、南區薄扶林、黃竹坑等等。而且當中不乏近年才入伙的新樓，租金普遍較同類型單位昂貴，並紛紛創各屋苑呎租新高。

中原地產西南區寶翠園第一分行經理鍾光英表示，分行最新促成西區堅尼地城加惠臺1座高層G室租賃交易，實用面積464平方呎，2房間隔。業主開價22,000元，最新獲兩名內地學生零議價承租，折合實用呎租47元，創屋苑近2年呎租新高。

中原地產港島南岸分行市務經理蘇苡晴表示，位處港島南薄扶林的置富花園8月已暫錄約30宗租賃成交，其中租



■ 臨近大學開學，近期不少內地生搶租鄰近大的薄扶林置富花園。資料圖片

客主要為香港大學內地學生。蘇苡晴指，分行最新促成置富花園15座中層F室租賃交易，單位實用面積588平方呎，3房間隔，業主放租不足1周即獲以20,000元承租，平均實用呎租34元。租客為內地生，見上址距離校區約15分鐘車程，故承租單位。

另外，非傳統內地生熱門承租的地區如白石角，今年亦成為新晉搶租地區。中原地產新界東豪宅白石角分行經理曾嘉匯表示，新近促成大埔白石角朗濤一宗租賃交易，單位為8B座高層連天台戶，實用面積389平方呎，1房間隔，議價後以16,000元租出，實用面積呎租約41.1元。新租客為一名內地女學生，見屋苑樓齡較新，即租入單位。

中原地產海日灣分行經理李嘉龍表

示，暑假已近尾聲，大埔白石角嘉熙最新錄6座高層D室租賃交易，單位實用面積344平方呎，1房間隔，開價約16,000元，議價後以15,500元租出，實用平均呎租約45元。新租客為2名內地學生，新學年將於教大及理大就讀，見屋苑樓齡較新，為方便上學，即把握機會租入單位。

2內地生合租薈薈1房

中原地產駿景園分行首席分區營業經理陳韻兒表示，剛促成大圍薈薈2翼中層C3室租賃交易，單位實用面積399平方呎，1房連儲物房間隔，議價後以17,000元租出，平均實用呎租42.6元。新租客為2名內地學生，見屋苑樓齡較新，即以先付一年租金形式租入單位。

認識一下香港樓市



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

有外國朋友睇到長實一次過賣走全部626個單位，問我這是地產商宣傳噱頭嗎？外國友人太睇小香港人購買力，以為有幾十萬人移民離開，香港樓市必定一蹶不振，但他們唔知道，移民離開的香港人都未必會賣走他們的自住單位，無謂封了回港的後路，而事實上有14.2萬人在去年回流，這亦是在不少分析員睇淡樓市之下，樓價不跌反升的主要原因。

同一個單位，對於地產商來說是貨，不少人認為長實賣樓，樓價必定會大跌，但是他們不知道長實怎樣看手上持有的物業，簡單說一句，是貨，既然是貨，就一定要賣，正所謂貨如輪轉，才符合做生意的原則，就算長實劈價賣樓，都只是大減價，大家都知道，就算市道幾好，著名百貨公司或者名牌都會在適當時候作出大減價，並不是他們睇淡後市，而是令資金回籠，這才是成功生意人做生意之道。

一個單位原來是必需品

同一個單位，對於一個人來說是必需品，有能力的時候應該買樓，就算要換樓都要先買後賣，否則隨時唔見以前買入的單位。有人話，買樓的人很蠢，為了一個單位而預上一大筆債，名副其實的樓奴。其實，一個人買樓的黃金時間大約有20年，由30歲到50歲，過了50歲就唔好借錢買樓，因為收入沒有百分百保障，業主亦非常樂意租給那些精壯人士，到了60歲就開始有問題，不少業主會拒絕租畀高齡人士，他們唯有移去人均年齡比較老的社區，到那時候，那些人才發覺，一個住宅單位原來是必需品。

比亞迪毛利率續增

比亞迪股份(1211)上半年營收2,601.24億元(人民幣，下同)，按年升72.72%。歸屬股東淨利潤109.54億元，增2.05倍。毛利率升4.82個百分點至18.33%。大行認為，比亞迪產品結構改善，帶動毛利率增長，料下半年核心戰略持續將產品高端化。

花旗指，即使面對價格戰、政府補貼減少和宏觀經濟逆風，惟比亞迪上半年毛利率續升，帶動整體盈利強勁。

該行稱，第二季比亞迪調整前每輛汽車淨利潤按季增25.4%至8,900元；剔除補貼，每輛汽車淨利潤亦按季增14.3%至8,000元。

出口市場新動力

花旗表示，比亞迪業績令人鼓舞，料公司將維持2023年目標汽車銷售300萬輛。該行維持予其「買入」評級，目標價602港元。

另外，交銀國際預計，第四季新能源乘用車市場競爭將會白熱化，或出現新一輪價格戰，但該行仍看好比亞迪末季銷量增長，主要是具供應鏈優勢及品



■ 花旗維持比亞迪目標價602元。

新華社

牌高端化，有助維持良好毛利率，出口市場也是下半年和明年的銷量增長動力。

交銀國際維持予比亞迪目標價309.67港元，評級「買入」。

摩根大通認為，內地新能源汽車市場價格競爭激烈，但比亞迪盈利能力強，料公司將持續改善銷售組合、加大出口，並在快速增長的插電式混能車市場中佔據領導地位。

摩通予比亞迪「增持」評級，目標價300港元。

個股分析－花旗/交銀國際/摩通

東方甄選獲升價至52元

恒生科指新貴東方甄選(1797)昨在淘寶直播首秀僅1小時，銷售額突破1,000萬元人民幣。

花旗表示，東方甄選轉型後更關注直播電商市場，截至5月底止年度，自營產品及直播電商業務按年增157倍，商品交易總額(GMV)倍增至100億元人民幣。

該行指，公司已消化內地教育行業「雙減」政策影響，並利用抖音等流量渠道，建立內容矩陣，展現強勁電商發展勢頭，同時進軍淘寶直播平台，以及改進自有應用程

序，引入會員系統，令用戶90日重複購買率提升至40%。

自營品牌貢獻續升

花旗看好東方甄選可持續商業模式，將其評級由「中性」升至「買入」，目標價由51.3元調高至52元，預測2024及2025財年GMV自營品牌貢獻由現時30%，提升至34%及36%，整體毛利率則從43.3%微跌至43%及42.6%。

大行精選－花旗

中石化遭大行下調目標價

中石化(0386)上半年盈利360億元人民幣，按年跌19%。中期息0.145元人民幣，跌10%。滙豐環球指，其業績符合該行預期，但低於市場預期，主要受庫存損失，煉油業務陷困境等因素影響，但集團擬回購股份，及對下半年需求指引樂觀，料可支持股價表現。

滙豐下調盈測

滙豐降中石化今年盈利預測11%，以反

映煉油業務盈利遜預期。目標價由5.1元下調至4.8元，維持「持有」評級。

另外，瑞信表示，中石化次季純利按年跌27%，至154億元人民幣，表現疲軟，公司未能在內地重新開放後，受惠首季良好開局動力。至於上半年盈利已達該行全年預測的43%。瑞信表示，由於去年下半年基數較低，料可提供較好的按年對比。該行將其目標價由6.2元下調至5.5元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析－滙豐/瑞信