

# 專才蜂擁入市 租買齊飆升



**地產透視**  
政府撤辣令到內地專才買樓不用再預繳辣招稅，買家紛紛入市，刺激各區二手買賣，連帶租賃成交也齊齊飆升。地產代理表示，內地專才已成為激活二手樓市新動力。

**利**嘉閣地產分行經理鄧啟林表示，剛錄得元朗峻巒1B期PARK YOHO VENEZIA 6A座中層D室交易，實用面積723平方呎，三房間隔。原業主早前叫價730萬元放盤，最終在有誠意的內地專才買家翻睇後減價至710萬元成交，折合實用呎價9,820元。該專才客居港數年，一直在外區租屋居住，眼見撤辣後樓市好轉，對後市具信心，加上新婚有自住需要便拍板入市。原業主持貨8年轉手賬面蝕讓62.6萬元。

美聯物業九龍豪宅半山壹號分行(2)高級分區營業經理馬兆鋒表示，內地專才來港增加區內住宅物業需求。該行剛促成一宗九龍何文田半山壹號二期高層單位交易，單位實用面積1,155平方呎，三房套間隔。業主原本叫價2,480萬元，近期獲內地專才洽詢，該專才是經「高才通」計劃來港，心儀單位內櫥企理，議價後以2,080萬元承接



何文田半山壹號三房戶獲內地專才以2,080萬元承接。  
資料圖片

單位，折合實用呎價18,009元。業主持貨約10年，是次轉手賬面賺480萬元。

## 港景峯兩房低市價5%沽

美聯物業尖沙咀豪宅組天璽分行(3)高級區域營業董事彭文浩表示，該行剛促成一宗尖沙咀港景峯2座中層C室交易，單位實用面積509平方呎，兩房間隔，外望戲曲中心及西九藝術區，遠望中上環海景。據悉內地專才心儀單位鄰近高鐵西九龍站，出行方便，而且造價對比市場低約5%，故入市單位自住。單位最終以980萬元易手，折合實用呎價19,253元。原業主持貨14年，是次轉手賬面賺250萬元。

另外，內地專才來港帶動租賃成交

持續活躍。中原地產西半山樂信臺分行高級分區營業經理李崑鳴表示，分行促成西營盤臻瑜中層F室租賃交易，單位實用面積297平方呎，開放式間隔，月租叫價18,000元，最終以17,000元成交，折合實用呎租57元。新租客為內地專才，於中環上班，見上址合適即租用單位。業主是次出租可享3.8厘回報。

中原地產鴨脷洲利南道分行分區營業經理梁浩祥表示，分行促成海怡半島租賃交易，單位為13座中高層H室，實用面積755平方呎，三房套間隔，單位月租叫價29,000元，最新以27,500元租出，實用呎租36.4元。新租客為內地專才，鍾情單位海景，故從外區遷入。原業主現享2.6厘回報。

## 港樓市的良辰美景



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

內地有網紅評論：「講究臉面的中產階級注定是精緻窮」，面子話題先不談，但是在資訊發達的現代，卻沒有令普羅大眾的生活更有優勢，反而易令人跌入人云亦云甚至二元化的困局！隨便舉個例：「加息一定令市場轉差！」事實是每個人面對的處境不同。

看數據得啟示：在加息之下，香港的住宅按揭貸款約2萬億元，而定期存款餘額約9萬億元，定期存款收息之前可達5.5厘左右，H按揭息率約4.125厘，按此計算則定期存款收息較住宅按揭的利息支出其實是每月多約340億元或5倍。香港逾180萬個可售住宅單位中，其實有約120萬個是供滿樓，當中不少人更有定期存款的，對於這些人來說應該是歡迎加息。

## 專才計劃令租市更好

筆者投資40多年，頭20年都是在谷底買物業的，因為只能買到便宜的物業，然後20年就反過來很多時以破頂價買入性價比高的物業，是否正確與任何人無關，因只是個人的階段性選擇。我是一個小商人，沒有補倉的風險，對我來說現在是最好的，因為數十個收租物業這幾年大多數都享受到加租的紅利，同時收租回報率不斷增加，專才及優才等輸入計劃亦會令到將來的租務更加美好。

一個良好的葡萄園不會因為那一年天氣欠佳，葡萄收成和質量不好，而令葡萄園的價格下跌，因為手頭上存有其他年份的酒會因此而更加可貴。

## 小米首季料多賺逾五成

瑞銀預期，小米集團(1810)第1季收入按年升25%至744億元(人民幣，下同)；以非國際會計準則計，淨利潤增51%至49億元。

按業務部門劃分，該行預測小米智能手機、物聯網(IoT)和互聯網業務收入，分別同比增31%、21%和7%，相信IoT業務利潤較預期顯著，可以抵消智能手機組件成本壓力，料整體毛利率提升2.3個百分點至21.8%。

### 預期手機出貨量上升

該行預期，小米上季智能手機出貨量按年增31%至3,990萬部，產品均價按年持平，毛利率同比增3.3個百分點。

期內，IoT及家居生活消費業務收入料按年增21%至逾200億元，毛利率同比升3.3個百分點至19%。

瑞銀估計，小米第2季智能手機出貨量3,890萬部，按年增18%，惟按季跌3%。

該行維持予小米「買入」評級，



中金升小米目標價至23元。

目標價20港元。

另外，中金預計，小米首季經調整淨利潤按年增70.7%至55.21億元。根據行業數據，集團全球智能手機出貨量按年增33%至4,070萬台，市場份額按年同比升3個百分點至14%，位列全球第三。

該行調高小米2024年及2025年經調整淨利潤預測9%及33.7%，分別至165.12億及174.98億元。維持其「跑贏行業」評級。基於對公司汽車業務長期增長信心，該行上調其目標價27.8%至23港元。

個股分析—瑞銀/中金

## 贛鋒最壞情況已過去

麥格理發表報告指，雖然鋰輝石價格高企，導致贛鋒鋰業(1772)2024年首季度仍錄虧損，但隨著儲能系統和電動車需求增長加快，相信最壞情況已經過去。

該行指，集團加快推進低成本及高利潤項目，料2026年盈利大幅增長。

與天齊鋰業(9696)相比，更為看好贛鋒，因為其低成本項目的投產將帶來更高的利潤增長。

該行將贛鋒2024年及2025年稅後純利預測，分別下調74%及53%，至19億和38

億元人民幣，以反映該行最新就鋰價假設的觀點，以及考慮到按市值計價今年首季淨虧損影響。

### 削價至38.4元

麥格理將贛鋒目標價由43.3元下調至38.4元，予「跑贏大市」評級。

另一方面，贛鋒鋰業增持荷蘭礦產投資及貿易公司四成權益，涉資約3.4億美元，交易完成後，將成為集團間接全資附屬公司。

個股分析—麥格理

## 宏橋獲花旗維持首選股地位

花旗發表報告，更新中國宏橋(1378)分析模型後，將其今明兩年盈利預測分別上調8%及4%，2026年則維持不變，主要反映平均售價及單位成本假設提升。

報告指出，相信內地鋁業利潤率在一段時間維持較高水平，主要受惠強勁需求、供應緊張，以及潛在上行空間。受製造商補充庫存推動，維持宏橋為行業首選股。

### 獲升價至13.8元

該行對宏橋今明兩年盈測，較市場普遍

估算高出29%及36%，惟料市場於未來數月會陸續上調預測。

花旗將宏橋目標價由11.5元升至13.8元，相當於預測今年市盈率6.9倍，評級「買入」。

另一方面，滙豐證券指，受惠鋁價上升及原材料成本下降，中國鋁業(2600)利潤率顯著改善，表現亦跑贏，但該行仍偏好宏橋，因其估值相對中鋁為低，且宏橋股息率達10%，具有吸引力。

個股分析—花旗/滙豐