

# 高才通客搶租鐵路沿線



截至6月底止，「高才通」計劃反應正面，尤其對本港住宅租務需求繼續有剛性支持。

地產代理表示，近期正值暑假傳統租賃旺季，就有不少高才通客承租個案，目標對準鐵路沿線交通方便屋苑。

中原地產新界東豪宅火炭星凱·堤岸分行分區營業經理吳嘉權表示，沙田偉華中心最新錄3座中層D室租賃交易，單位實用面積308平方呎，兩房間隔，開價16,000元，議價後以15,800元租出，實用呎租51.3元。新租客為內地高才通客人，見屋苑位置方便，單位少有放盤，質素高，即把握機會租入單位作自住之用。業主是次租出單位可享3.2厘租金回報。

吳嘉權表示，進入暑假租賃旺季，租賃交投暢旺，火炭御龍山最新錄10座低層C室，單位實用面積776平方呎，三房套間隔，開價29,000元，議價後以27,000元租出，實用呎租34.8元。新租客為內地高才通客人，見屋苑位置方便，即把握機會租入單位。業主可享4.9厘租金回報。

中原地產粉嶺中心分行經理蔡堅濤表示，分行最新錄得粉嶺中心L座高層



■內地高才通客心儀沙田偉華中心兩房戶位置交通方便，單位少有放盤，即時承租。資料圖片

02室租賃交易，單位實用面積510平方呎，三房間隔，日前議價後以16,000元獲承租，實用呎租31.4元。新租客為內地高才通客人，見單位交通便利，價錢合理，即租入單位。業主可享3.3厘租金回報。

## 高才零議價租利奧坊一房

美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，該行剛促成一宗大角咀利奧坊·曦岸一房單位的租務成交，外地高才通客人以月租16,500元承租，業主現享2.8厘租務回報。

上述租出的單位為大角咀利奧坊·曦岸2座高層E室，實用面積257平方呎，屬一房間隔，外望城市景。租客從

事金融行業，心儀樓盤新簇，單位間隔四正，而且鄰近港鐵奧運站，故「零議價」以月租16,500元承租單位，實用呎租64.2元。業主可享租金回報2.8厘。

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，專才來港增加區內住宅物業需求。該行早前促成半山壹號二期半山徑22號高層單位，實用面積1,155平方呎，三房套間隔，坐向西方，外望城市景。賣家原本叫價2,480萬元，獲經「高才通」計劃來港的買家洽購，議價後以2,080萬元承接單位自住，折合實用呎價18,009元。業主持貨約10年，是次轉手賬面賺480萬元或30%。



## 今年樓市升定跌？

有KOL話，有著名測量師話今年樓市跌10%，亦有地產前輩話升10%，究竟升定跌？KOL唔明白，雖然測量師與地產前輩都是業界人士，但是礙於身份，他們預測樓市是有所不同，甚至是南轅北轍。

簡單來說，地產佬預測樓市是單向性，永遠只有向好的一面，如果真係樓市有機會上升10%，他們就會話樓市大旺，有機會升兩成，如果樓市平穩，右上有落，他們就會話樓市會反覆向上，如果樓市下跌10%，就會話平穩發展，如果大家睇到時勢唔好，樓市會大跌，地產佬會自動收口，唔會打爛自己個飯碗話樓市下跌。

至於測量師預測樓市是雙向性，甚至是反向性，當測量師見到樓宇買賣成交減少，主要是打算買樓的人把持不定，未肯落疊，直接令到他們的收入減少，測量師就會話，樓價有大幅上升空間，加強買樓人士信心，如果是因為業主唔願意賣樓，他們就會話在未來一段時間，樓價一定會大跌，嚇到班心大心細的業主賣樓。

## 誰估得準取決於銀行

至於物業代理是有方向性，見到業主就會話樓市唔掂，佢手上有不知幾多業主打算賣樓，業主本來唔打算賣樓，最後都將自住單位交與物業代理放售，當代理見到那些把持不定的買家，就會話手上有不知幾多客打算買樓，如果佢唔買，唔使一日就會賣走。

KOL問，今次應該是測量師抑或地產佬估得比較準確，我認為結果取決於銀行，如果銀行正常借錢畀人買樓，地產佬贏，如果唔借，測量師贏。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

## 騰訊增長引擎轉變

美銀證券發表報告，預計騰訊(0700)增長引擎轉向遊戲業務和廣告業務，以抵消金融科技業務放緩，並預期公司利潤持續高於周期表現。

報告表示，騰訊現有主力遊戲《和平精英》、《絕地求生》和Supercell的遊戲組合在第2季持續復甦；此外，新遊戲表現強勁，相信旗下手遊《地下城與勇士》擁有成為常青遊戲的潛力，並預計集團廣告業務增長持續高於同業。

### 獲美銀升盈利

對於第2季數據，美銀將騰訊收入預測小幅下調至1,595億元人民幣，意味按年升7%，並將低於市場預期的次季經調整淨利潤預測，上調至升27%（原料升24%），預測廣告收入增16%，遊戲增8%，維持其目標價480元，及「買入」評級。

滙豐環球研究指，騰訊次季內地及國際手遊流水按年分別增19%及41%，勝預期。集團旗下遊戲《地下城與勇



■騰訊手遊流水續增。路透社

士》自5月推出以來，日活躍用戶及每日平均遊戲時間表現理想，流水表現有驚喜，雖然終止與安卓(Android)合作，但相信對集團影響有限。

滙豐預期，《地下城與勇士》今年對騰訊貢獻收入140億元人民幣，加上其他遊戲增長理想，因此，上調其2024年至2026年盈利預測3%至4%，目標價由450元升至475元，維持「買入」評級，估計第2季業績，收入及非通用會計準則純利分別按年增長7%及27%。

個股分析—美銀/滙豐

## 東亞被瑞銀降盈測

瑞銀發表報告指，考慮到香港銀行同業拆息(HIBOR)、美聯儲減息預期、貸款需求低迷，以及香港商業地產風險敞口所帶來的逾期放款風險上升等因素，將東亞銀行(0023)2024年至2026年每股盈利預測，分別下調34%、28%及12%。不良貸款風險持續是該行面對的最大不確定因素。

報告表示，今明兩年信貸成本維持高企，截至2023年底止，東亞的香港房地產開發及投資貸款佔比分別達5.4%和9.4%，

抵押比率分別為59.4%和92.4%，預期香港樓市前景及不良貸款趨勢是需要關注的主要風險。

### 下調評級至中性

瑞銀將東亞評級由「買入」下調至「中性」，目標價由12元降至10.5元，料上半年後淨利同比跌30.6%，然而，東亞股息回報達5.9%，以及回購回報1.9%，有助緩衝部分下行風險。

個股分析—瑞銀

## 金蝶業務受宏觀經濟影響

野村發表報告指，基於現金流量折現法(DCF)，將金蝶國際(0268)目標價由12元下調至11元，相當於2025財年市盈率4.6倍，重申其「買入」評級。該行預期，宏觀不利因素將影響2024年第2季企業在資訊科技上的支出，尤其是中小企，從而影響金蝶雲端收入和年度經常性收入(ARR)。

報告表示，將金蝶2024年至2026年收入預測下調2%至6%，預計上半年收入按年增12%，雲端收入增17%，ARR增25%。

另將盈利預測下調13%至19%。

野村指，金蝶專注高端客戶，令大型企業細分市場業務相對有彈性，有助下半年及以後取得更好業績。

### 看好長期前景

另外，里昂稱，宏觀經濟不確定性，或影響金蝶業務表現，將其目標價由13.8元下調至9.3元。維持「跑贏大市」評級，看好金蝶長期前景。

個股分析—野村/里昂