

高才通專才帶旺租務成交



「高才通」專才持續帶旺二手租務成交。地產代理表示，暑假剛完結，除了內地學生搶租大學附近屋苑外，不少來自內地的專才為方便子女來港上學，亦紛紛踴躍入市。

代理表示，暑假剛完結，除了內地學生搶租大學附近屋苑外，不少來自內地的專才為方便子女來港上學，亦紛紛踴躍入市。



■ 鯽魚涌 Mount Parker Residences 三戶獲內地專才承租。資料圖片

中原地產九龍豪宅又一村花園街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，分行最新促成一宗何文田勝利道加多利軒低層A室租務成交，單位實用面積353平方呎，兩房間隔，設開放式廚房，單位擁平台，望街景，最新以21,700元租出，實用呎租61元。新租客為專才家庭客，為方便孩子在港讀書，決定租住上址。業主持貨短短3個多月即順利租出，可享4.5厘租金回報。

利嘉閣地產東半山跑馬地希慎道分行A組分區董事梁國樑稱，該行新近促成灣仔壹環中層G室的二手租務成交，單位實用面積856平方呎，三房套連工人套房間隔，外望開揚景觀。新租客為內地專才，客人鍾情屋苑樓齡較新，會所設施齊全，交通便利，睇樓後即時洽租。業主原租租

55,000元，議價後以合理價50,000元租出，實用面積呎租58元。業主現可享租金回報2.9厘。

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，暑假尾聲，租務市場持續暢旺，大埔白石角嘉熙最新錄10座中層A室，單位實用面積463平方呎，兩房間隔，議價後以18,000元租出，實用呎租38.9元。租客為內地專才，於科學園設公司，見屋苑質素高，單位間隔合用，價錢合理，位置方便，即決定購入單位自用。業主是次租出單位可享約2.6厘租金回報。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，分行新近促成鯽魚涌 Mount Parker Residences 租務成交，單位為低層

D室，實用面積1,231平方呎，三房套間隔，望池景及山景，景觀開揚，最新以66,000元租出，實用呎租53.6元。新租客為來港工作的內地專才客，心儀單位位置便利，決定租用單位。業主持貨11年，是次出租享約3厘租金回報。

方便小孩上學租金禧花園

中原地產大圍豪宅柏傲莊第三分行分區營業經理張曼筠表示，近日租賃市場暢旺，大圍金禧花園最新錄4座高層B室租務成交，單位實用面積314平方呎，兩房間隔，議價後以17,700元獲承租，實用呎租56.4元。新租客為內地專才客，見屋苑位置方便，為方便小朋友上學，即決定以先付半年租金形式入單位自住。業主現可享租金回報4.6厘。

香港1%通脹的幸福



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

7月份香港基本綜合消費物價指數按年上升1%，這與世界各國正面臨通縮或滯脹比較，通脹保持輕微，而8月中公布的香港第二季經濟按年增長3.1%。當經濟增長3.1%遇上1%通脹，這是一個十分幸福的情況，我們經濟處於正增長，這極可能是一個新常態。在香港面對美國無限量化貨幣情形之下，可以有這個結果，在經濟上是有一個很大的成就。

美國總統特朗普現時想主導美聯儲的獨立性去爭取減息，如果局方改變其獨立性，將會影響全世界的貨幣及金融市場。很多市場人士認為，香港除了要面對減息之外，還要面對美元貶值。筆者認為，現在H按息率的管理系統，並面對資金異常出入等多種變數，其實已做得不錯。

租客幫業主供樓

目前買樓收租回報率介乎3%至4%，扣除通脹，淨收益達2%至3%。按揭方面，執筆之時H按實際供樓利率3.5%左右，收租回報則有3%至4%，差不多等於租客幫業主供樓了！而H按息率回升與之前比較，最大分別是定期存款收息仍低！大銀行的3個月期定存息率是1%至1.5%左右，即是說與通脹差不多，這和去年初定存息率曾超過5%是兩回事，如果局面不變，很大機會部分定期存款會流向其他投資市場！

外國很多統計都令人迷惑，在不斷修改指數的計算方式之後，雖然出現經濟表現較佳的數字，但到了競選的時候，政客又會列舉很多驚人的物價升溫做例子！相對上，香港和內地雖面對很多經濟挑戰，但在通脹和息口各方面的表現，對民生仍然是相當受惠，香港是何等幸福的地方。

蔚來料末季月均銷量5萬輛

招銀國際發表報告指，蔚來（9866）削減成本漸見成效，部分已在第2季業績反映，惟考慮公司激進的定價策略，故對旗下車型Onvo L90實現20%毛利率的目標持懷疑態度。

該行將蔚來2025年銷量預測上調至34.5萬輛，其中第4季為15.8萬輛，另估計末季非通用會計準則（non-GAAP）淨虧損10億元人民幣。即使假設2026年銷售量達50萬輛，但預計將持續錄得虧損。

獲上調目標價

招銀國際認為，蔚來三品牌策略、在NIO House、電池交換、芯片甚至手機上的加碼投資，將需要更高的銷量門檻才能實現盈虧平衡。維持其「持有」評級，目標價由31元上調至55元，以反映2026年預估值市賬率0.9倍，此前預估值為0.8倍。

另外，中銀國際指，蔚來管理層於第3季業績指引暗示，9月交付量將



■ 分析料蔚來第4季仍錄虧損。

達創紀錄的3.5萬至3.9萬輛。同時重申第4季目標實現月均銷量5萬輛、汽車利潤率達16%至17%、非通用會計準則計算料可達收支平衡。

中銀國際將其2025年及2026年銷售預測分別上調至33.5萬輛和45萬輛，今年收入預測亦升6.4%至835億元，明年收入預測上調10%至1,173億元。考慮到虧損減少速度快於預期，估計今明兩年非通用會計準則淨虧損預測分別調整至126億元及64億元人民幣。

該行將蔚來美股目標價由9.5美元升至10.5美元，評級「買入」。

個股分析－招銀國際/中銀國際

商湯生成式AI發展前景佳

華泰證券發表報告指，商湯（0020）上半年收入23.58億元（人民幣，下同），按年增35.48%；經調整淨虧損11.62億元，收窄50%。該行看好其「算力（大裝置）一大模型一應用」三位一體戰略，未來生成式人工智能（GenAI）有望保持快速增長態勢，維持「買入」評級。

估值有望提升

該行維持商湯2025年及2026年收入

預測48.3億元及61億元。鑑於GenAI收入增速較快，小幅上調其2027年收入預測3.22%至75.55億元。

華泰證券表示，考慮到商湯保持較高研發強度，將其2025年預測虧損26.03億元，修訂為虧損26.97億元；預測2026年虧損1.26億元（原預期虧損1.15億元）。目標價由1.73港元升至2.44港元，以反映估值有望提升，並看好GenAI發展前景。

個股分析－華泰證券

平保新業務價值增長向好

滙豐環球研究發表報告指，中國平安（2318）上半年業績大致符預期。其中，財險承保表現強勁，新業務價值增長向好，股息回報率較同業優勝。但平保對資產負債久期缺口的容忍度上升，若利率下跌，或對盈利帶來不確定性。

有效執行多渠道策略

該行指，平保2024年至2027年賬面價值、稅後經營溢利及每股派息年均複合增長率分別達7.1%、7%及4%。將其

目標價由64元升至65元，維持「買入」評級。

另外，瑞銀表示，平保有效執行多渠道策略，非代理渠道佔新業務價值36%。但每名代理月收入按年降17%至9,900元人民幣，活躍度比率降6個百分點至50%。

該行指，平保分紅產品貢獻上半年的首年保費約四成，而轉向分紅產品將提高資本效率。上調今年淨利潤預測7%，目標價由66元升至70元，評級「買入」。

個股分析－滙豐/瑞銀