

內地生提前來港租樓



暑假
租賃旺季
將至，部
分準備入

讀應屆香港各所
大學的內地生搶先來港尋覓心
水租盤。地產代理表示，九月
才是本港大學新學年開始，但
今年所見，內地生較往年更早
來港搶租鄰近大學屋苑。

中原地產黃埔第三分行B組分行經理袁顯岸表示，日前促成黃埔花園2期18座中層A室租務成交，單位實用面積389平方呎，兩房改三房間隔，剛以月租24,000元租予3名即將來港升讀大學的內地生，呎租62元，高市價逾兩成。業主現享租金回報4.6厘。

中原地產西南區深灣軒凱玥分行經理陳兆德表示，分行新近促成一宗西營盤藝里坊·2號租務成交，單位為中層J室，實用面積243平方呎，一房間隔。業主現租者可預付半年租金，最終同意以月租21,000元租出，實用呎租86.4元。新租客為內地生，為方便上學遂決定承租。業主現享約3.7厘租金回報。

中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，分行最新促成將軍澳新寶城1座中層B室租



■大圍雲疊花園三房戶，獲3名內地女生承租，並一次過繳付全年租金。資料圖片

務成交，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，原以18,000元放租，最新減至17,800元租出，實用呎租47元。新租客為內地大學生，今年9月來港讀大學，近日提前預約睇樓後，並一次過繳付一年租金213,600元。業主現享7.2厘租金回報。

關偉豪續稱，將軍澳日出康城12期最新錄得GRAND SEASONS 1A座高層E室租務成交，單位實用面積323平方呎，一房間隔，原以17,000元放租，最新以15,300元租出，實用呎租47元。新租客為一名內地大學生，今年特別提前預約睇樓後，並一次過繳付一年租金183,600元。業主現享3.8厘租金回報。

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，臨近暑假，內地生租樓個案湧現，分

行最新錄沙田中心佳寧大廈(C座)中層D室租務成交，單位實用面積301平方呎，兩房間隔，議價後以19,000元獲承租，實用呎租63元。新租客為2名內地女學生，新學年將於本港大學升學，見屋苑位置方便，即以先付一年租金形式預租單位，並於8月份起租。業主是次租出單位可享5.7厘回報。

雲疊花園三房月租25000元

張曼筠又稱，分行另最新錄大圍雲疊花園3座中層C室租務成交，單位實用面積593平方呎，三房間隔，議價後以25,000元獲承租，實用呎租42.2元。新租客為3名內地女學生，見屋苑位置方便，即以先付一年租金形式預租單位，亦於8月份起租。

供樓利息扣稅注意事宜



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上兩期談及如何使用供樓扣稅額，簡單來說，實質上可視乎該年按息支出是否最貼近或達到10萬扣稅額上限（若有嬰幼兒之合資格納稅人高達12萬扣稅額）。納稅人使用供樓利息扣稅額亦需注意幾點，有關按揭物業須為納稅人的主要居所，換言之，若按揭物業屬於樓花，並未供入伙居住，又或物業屬於工商舖類別，均不可用作扣稅。物業業權持有方式亦會影響扣稅額，若屬單人持有物業，業主可享用全數按息扣稅額；若然聯名持有物業，例如夫婦以長命契（聯權共有）方式持有物業，享有之供樓扣除額各佔一半，基本按息扣除額便為每人5萬；若然以分權共有方式持有物業，則按持有業權的份額比例去計算享有之扣除額。

至於兩夫婦各自擁有一所物業，卻不等於兩人皆可享有10萬供樓扣稅額，原因是兩夫婦被視為只有一個共同住所，故此仍只有其中一個物業之按息可用作扣稅。對於現時首置業主年輕化，父母購買單位，由子女名義持有物業，按揭供款由父母支付，父母又可否填報該物業之按息作扣稅之用？由於扣稅額只供按揭物業之業主申報，故父母不可使用有關扣稅優惠。

轉按套現利息不可扣稅

若業主曾進行物業轉按，需留意，若屬於純粹轉換按揭而沒有涉及套現，例如業主轉按是為了取得更好按揭優惠，轉按金額維持原有尚餘按揭額，那麼轉按後之供樓利息仍可用作扣稅。但若然轉按涉及套現又或將現契物業套現，套現金額所涉及之利息是不可用作扣稅，因為那是額外借貸金額，而非非用作原先購置居所之用。例如用家原有按揭尚欠200萬，但轉按套現金額達350萬，那麼原有200萬按揭利息仍可用於扣稅，但套現出來之150萬貸款利息便不可用於扣稅。

領展復甦能見度改善

領展房產基金(0823)截至3月底止全年度收益139.38億元，按年跌2%。物業收入淨額減少3.7%至102.3億元，主要因香港及中國內地續租租金調整率為負數，反映宏觀環境及零售業受壓。

美銀證券發表報告指，除了近期出售新加坡商場資產所得資金用於15億元股份回購外，領展管理層亦透露考慮出售非核心資產，而非核心資產佔組合5%至10%，可支持回購。

港零售租金趨穩

該行重申領展「買入」評級，目標價由44元升至46元，反映公司旗下香港零售即期租金及租戶銷售已趨穩定，支持2028財年回復租金增長。

另外，花旗認為，領展最壞時期已過去，雖預計公司2027財年香港零售續租租金調整率仍錄負7%至8%，但有望在2028財年回穩至持平。儘管市場充分知悉零售續租租金調整的逆風，但管理層在租務、租戶組合優化及成本重整方面的努力，可望緩衝2027



■花旗認為，領展最壞時期已過去。

財年每基金單位分派的影響，料2027財年每基金單位分派按年跌約2%。

花旗將領展評級由「中性」上調至「買入」，目標價由36.8元升至44.8元。

中金指，領展資產循環及成本控制有利為後續分派提供保障。公司持續採取成本控制措施，每年節省成本或逾2億元，上述舉措均為未來分派提供一定保障。

該行維持預測其2027財年每基金單位分派2.51元，估計2028財年派2.55元。維持「跑贏行業」評級，目標價43元。

個股分析—美銀/花旗/中金

滔搏全渠道戰略續受壓

滔搏(6110)截至2月底止全年度，營業額257.4億元(人民幣，下同)，按年跌4.7%。純利12.67億元，跌1.5%。每股派末期息3分及特別息12分，合共派息15分。中銀國際發表報告指，滔搏業績大致符合預期；不過，期內淨關660間門店，數量高於預期，反映全渠道戰略持續受壓。

此外，Nike計劃清理庫存，並在中國市場進行調整，預期銷售表現走弱，料繼續拖累公司業績。由於公司將在2027財年持續關閉更多門店，該行預期滔搏在達成

純利持平的指引將面對挑戰。

該行提到，滔搏計劃派發2026財年純利的137%作為股息，預期超過12%的股息率可為股價提供緩衝，有助遏制股價下行風險。

被下調目標價

該行將滔搏2027財年每股盈利預測下調8%，目標價由3.3港元下調至2.9港元，續予「持有」評級。

個股分析—中銀國際

快手旗下可靈AI商業化進程佳

瑞銀發表報告指，快手(1024)旗下人工智能(AI)影片生成大模型—可靈AI商業化進程佳，於3月年化收入運行率(ARR)近5億美元，同比大增超過4倍。雖受宏觀逆風影響，預期第二季核心業務疲弱，但管理層對可靈商業化態度積極，近期ARR的提升也令市場鼓舞，故將可靈次季收入預測上調至8.4億元人民幣。

瑞銀表示，由於對收入和利潤率展望略為保守，將快手2026年調整後淨利潤預

測下調3%。鑑於可靈估值提升，目標價由68元升至70元，維持「買入」評級。

線上營銷服務向好

另外，招銀國際估計快手次季收入按年增1%，主要受可靈貢獻及線上營銷服務向好所帶動。但考慮到快手增加AI投資，將其2026年至2028財年盈利預測下調1%至3%，目標價亦由80元降至70.5元，維持「買入」評級。個股分析—瑞銀/招銀國際