

年尾成交減 議價空間增



地產透視

臨近年尾，樓市成交逐步減少。地產代理表示，近期不少業主擴大議價空間，務求盡快售出單位套現，吸引購買力回流二手市場覓平盤。

美聯物業愉景新城分行高級分區營業經理鍾家豪表示，該行最新促成荃灣愉景新城10座中層E室交易，單位實用面積581平方呎，三房設計。單位9個月前以800萬元放售，至近月因應市況將叫價回落至650萬元，而買家為上車客，有見單位業主叫價降至與兩房相若，終成功議價以618萬元承接，實用呎價10,637元。原業主持貨25年，賬面賺近390萬元。

中原地產大圍豪宅園方柏傲莊分行資深區域營業董事龐耀昌表示，新近促成大圍名城3期盛世1座低層NB室交易，單位實用面積786平方呎，三房套間隔，開價1,200萬元，議價後以1,103萬元沽出，減價97萬元或8%，折合實用呎價14,033元。買家見單位價錢合理即入市。原業主持貨10年，賬面獲利305萬元。

美聯物業荃灣爵悅庭分行助理聯席董事姚偉明表示，該行最新促成荃灣西柏傲灣2B座高層E室交易，單位實用面積306平方呎，開放式設計。單位4



大圍名城三期盛世三房套單位，議價後以1,103萬元沽出。

個月前以550萬元放售，而買家為區內上車客，鍾情屋苑配套，遂擴大議價至40萬元後以510萬元承接，實用呎價16,667元。原業主持貨7年，賬面微賺15萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成新都城二期8座中層F室交易，單位實用面積363平方呎，兩房間隔。單位以513萬元放盤不足10日，獲買家洽詢。買家心儀屋苑鄰近港鐵站，故在業主擴大議價幅度後即以490萬元易手，實用呎價13,499元。原業主持貨10年，轉手賬賺77萬元。

美聯物業粉嶺雲向逸峯分行聯席區域經理葉容生表示，該行最新促成上水皇府山8座中低層F室交易，單位實用

面積724平方呎，三房套設計。單位早前以407.9萬元放售，近日獲區內換樓客議價後以725萬元承接，實用呎價10,014元。原業主持貨17年，賬面升值317.2萬元。

大埔中心一房投資者承接

美聯物業大埔市中心分行首席聯席區域經理梁葦垣表示，該行最新促成大埔中心9座低層H室交易，單位實用面積451平方呎，一房設計。單位早前以550萬元放售，買家為區內投資客，鍾情單位附設裝修及全屋智能設計，加上原業主擴大議價空間，單位最終以503.8萬元易手，實用呎價11,171元。原業主持貨12年，轉手獲利203.8萬元。

利是封短約舖活躍



舖位尋寶

陳志寶 香港舖位精英會創辦人兼主席

有日路過尖沙咀彌敦道海防道旁邊，見到有2間利是封店，才察覺農曆蛇年又快到。其中一家名為利是封專賣店，老闆是Kelly Cheung，專售新年百家姓利是封，該店短租約形式租下尖沙咀彌敦道83至97號華源大廈地下39A舖，面積約350平方呎，再加上同面積的閣樓，據聞前租客退租後，大業主最初開價23萬元，最終以短租每月8.8萬元，價錢僅為原來長租客租金的38%。此舖位於尖沙咀彌敦道，鄰近港鐵站及海防道，一直是熱門租賃地帶。

另一家豪記百家姓利是封專賣店（豪記），老闆是吳小姐早已在今年1月農曆龍年就在尖沙咀海防道33號A地舖營業（九龍公園旁邊），售賣百家姓利是封。豪記源自灣仔利東街禧帖街，記得它的利是封全以盒裝包裝，一盒50個，坊間一般賣100元，豪記賣130元；人家有買4送1優勢，豪記卻堅持說不，甚有「性格」！據了解，豪記的傳統款式利是封仍然最暢銷，特別是窗花款式，但每年亦會設計一些「另類」款式，測試市場反應，增添一些新鮮感。

羅素街60號A月租29萬

除了尖沙咀店外，豪記還租用了銅鑼灣羅素街18號地舖（時代廣場連卡佛對面），以及羅素街60號地下A舖（希慎廣場與時代廣場中間的行人專區），面積約400平方呎，此舖租金日前曝光，豪記早着先機，早於10月以月租29萬元繼續承租，租期半年，由今年10月至明年3月。

小米汽車發展潛力佳

小米集團(1810)旗下小米汽車官宣，新SUV車型命名為「YU7」。里昂發表報告指，YU7料於明年6月或7月上市，雖較市場預期有所推遲，但旗下SU7銷售強勁。至於訂單積壓量較高，相信是產能所致，長遠而言，集團汽車業務發展正面。

里昂繼續將小米列為內地科技行業首選股之一，即使10月及11月分別交付2萬輛小米SU7，創歷史新高，但SU7訂單仍積壓8,000輛，於11月底，SU7累計積壓訂單10萬輛，客戶或需待5個月才能取車。

該行予小米「跑贏大市」評級，目標價35元。

料汽車出貨量增加

另外，花旗指出，小米汽車推出新型號YU7電動車，料對小米股價具正面刺激作用。估計集團2025年汽車出貨量達27.3萬輛，並有上行空間，主要取決第2階段生產設施投用時間表。

花旗予小米目標價34.9元，評



■小米新車型「YU7」料明年6月上市。

級「買入」。

高盛亦對YU7需求前景持正面看法，相信YU7有潛力成為內地最暢銷的高端新能源SUV之一。

該行指，小米今年3月首款車型SU7強勢登場以來，表現超出該行預期，持續鞏固集團作為最暢銷高級BEV轎車之一的領導地位。今年以來，小米汽車月均零售量達1.3萬輛，與特斯拉的Model 3看齊，自2024年10月以來，月均零售量超過2萬輛。

高盛予小米「買入」評級，目標價33.3元。

個股分析—里昂/花旗/高盛

贛鋒有待催化劑

大和發表報告預期，內地鋰價明年第1季面對下跌風險，在鋰平均售價回升前，贛鋒鋰業(1772)股價反彈機會不大，將其評級由「跑贏大市」下調至「跑輸大市」，目標價由29元降至23元。

鋰價或受打壓

該行表示，贛鋒鋰業股價在11月累升18%，主要受內地鋰平均售價上漲4%所推動。由於內地今年底終止「電動車替代補貼」。明年首季電動車電池需求或按季下降，

將打壓鋰價，並對其股價造成負面影響。

另外，中信里昂認為，贛鋒鋰業受不利經濟環境影響，碳酸鋰結構性價格下限為每噸7萬元人民幣。隨着供給愈趨嚴格，如內地需求因刺激措施而重新加速，價格才有機會回升。

該行表示，雖然對贛鋒鋰業2024年及2025年交付量充滿信心，然而，集團仍需等待更多需求方面的催化劑，以實現潛在的重新評級。維持其「持有」評級。

個股分析—中信里昂

京東物流購跨越提升協同效應

摩根士丹利發表報告指，京東物流(2618)料2024年淨利潤按年增49%，遠超該行預期增幅30%，至於2025年利潤料增9%，比該行預期增幅15%為低。

該行表示，由於京東物流現金利息收入減少，料導致非國際財務報告準則淨利潤微跌，惟股東應佔淨利潤則錄增長。

或可提升盈利

報告指，由於京東物流收購跨越速運餘

下權益，料有助公司進一步增加協同效應。

大摩予京東物流目標價13.1元，評級「與大市同步」。

另外，美銀證券認為，京東物流收購跨越速運，料可為京東物流跨境電商物流能力提供支持。估計可提升集團2025年經調整純利8%，但由於息收減少，可能導致盈利減少1%至2%。

該行維持其「買入」評級，目標價21元。
個股分析—大摩/美銀