

入市信心增 無樓睇照易手



臨近農曆新年，二手樓市交投加快。

地產代理表示，近期用家入市信心增加，個別單位成交更出現未交吉無樓睇照易手。

美聯物業天水圍柏慧豪園分行(3)營業經理王亦倫表示，區內二手交投加快，更出現單位未交吉已易手成交，該行最新促成天水圍 YOHO WEST 2B 座低層 B7 室交易，單位實用面積 415 平方呎，兩房設計。單位原先叫價 475 萬元放售，及後減價 10 萬元獲同區分支家庭以 465 萬元承接，實用呎價 11,205 元，新買家由於心儀屋苑位於市中心位置，且鄰近商場車站，加上家人亦居於附近方便照顧，故單位未交吉無樓睇情況下仍購入物業。原業主持貨不足 1 年，賬面獲利 14.2 萬元。

中原地產將軍澳副區域營業經理黃靜娟表示，將軍澳調景嶺維景灣畔本月至今暫已錄得 7 宗成交，交投加快，有望追上上月全月 13 宗交投量，屋苑本月平均實用呎價 13,193 元。而該行最新促成維景灣畔 3 座高層 C 室交易，單位實用面積 399 平方呎，一房間隔，望內園泳池景，去年 12 月以 595 萬元放售，放盤短短 1 個月，最新以 568 萬元



■臨近農曆新年，上車客趕忙以 523.8 萬購入元朗 YOHO TOWN 兩房戶。

資料圖片

成交，折合實用呎價 14,236 元。新買家為新婚客，見單位間隔方正實用，加上業主願意減價，考慮片刻即決定入市作新居。原業主持貨 13 年多，是次沽貨賬面大幅獲利 223 萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，尚餘兩星期便是農曆新年，節日氣氛漸濃，準買家紛紛加快入市決定。該行剛促成元朗 YOHO TOWN 新錄 2 座高層 C 室交易，實用面積 393 平方呎，兩房間隔，叫價 530 萬元，議價後以 523.8 萬元易手，減價 6.2 萬元，實用呎價 13,328 元。買家為上車客，心儀屋苑交通起居方便，見單位內櫥企理，考慮不久便拍板承接。原業主持貨 10 年，賬面獲利

15.8 萬元。

藍天海岸三房零議價沽

中原地產東涌東堤灣畔分行資深分區營業經理林溢斌表示，臨近農曆新年，樓市氣氛好轉，買家入市態度轉趨積極。該行新近促成東涌藍天海岸 1 座高層 D 交易，單位實用面積 806 平方呎，三房套間隔，享機場海景，原業主本月初開價 860 萬元放盤，近日吸引用家垂青，即睇即還價，但業主不肯提供議價空間，買家見難得遇到合心意的放盤，加上叫價屬市價，最後決定零議價照買，實用呎價 10,670 元。原業主持有單位近 12 年，賬面獲利 135 萬元。

舖市今年勢谷底反彈



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

舖市在 2024 年由谷底企穩，受多項利港政策帶動，買賣每月平均 85 宗成交，尤其在去年 12 月舖位受「一簽多行」效應明顯，舖位買賣更突破 16 個月新高，並在期內首次超過 100 宗。而租務方面每月平均超過 400 宗，是 2020 年疫情後最多租務及買賣成交的一年。

筆者在今年元旦及最近的周末、日又再專程到四大核心旅遊區的旺角及尖沙咀視察多條主要街道，發現大多數店舖的零售及餐飲店舖生意非常暢旺，大部分店舖都需要排隊才能入內消費。

成交料月平均逾 125 宗

相信這種情況會不斷擴展至其他區域及 2025 年舖市會由谷底反彈，估計今年舖位買賣成交每月平均會超過 125 宗，而租務方面每月平均會超過 450 宗。

最近舖位買賣及租賃成交個案：1) 上水馬會道 174A 號地下 1 號舖及入則閣，建築面積 1100+1100 平方呎，成交價 2,150 萬元。租客為鴻光水電五金工程及電腦網絡，每月租金 53,500 元。2) 九龍城啟德道 19 至 21 號永勝樓地下 A 號舖及入則閣，建築面積 1100+1000 平方呎，成交價 2,389 萬元，租客為嘉豐點心。3) 銅鑼灣波斯富街 108 至 120 號寶榮大樓地下 I(A) 號舖，建築面積 800 平方呎，前租客宜家家居，現租金約 5 萬元(短租)。4) 鯽魚涌祐民街 2 至 32 號益發大廈地下 30(22) 號舖，建築面積 575 平方呎，前租客金龍泰國菜，現租金約 5 萬元。

特步主品牌平穩發展

特步國際(1368)2024 年第 4 季主品牌零售銷售按年增幅達高單位數，零售折扣水平為介乎七折至七五折，旗下索康尼(Saucony)品牌零售銷售則增 50%。中金發表報告指，受國慶黃金周和雙十一等節日帶動，集團上季主品牌表現改善，線上渠道快速增長，線下銷售則受客流承壓影響；期內，零售折扣水平按年亦見改善。

中金預期，特步今年持續深耕兩大跑步品牌的產品和渠道發展，除了升級現有產品，亦將推出更多新產品，管理層透露考慮增設跑步品牌門店，加大投資索康尼品牌。

有望減少虧損

報告表示，考慮到 K-Swiss 和 Palladium 品牌完成剝離後，特步有望減少虧損，將其去年每股盈利預測上調 4% 至 0.46 元人民幣，今年盈利預測維持在 0.52 元人民幣，2026 年則為 0.59 元人民幣。

中金維持予特步「跑贏行業」評



■特步上季主品牌表現改善。

級，目標價微升至 6.9 元。

另外，大和表示，特步在 3 月披露去年全年度業績前，不會披露今年具體指引，但內地推出刺激措施下，以現時銷售動力，管理層稱，索康尼可望錄得強勁增長，對今年展望樂觀。

該行下調其今年每股盈測 3%，以反映去年下半年表現，確認「買入」評級，以反映索康尼展望強勁及剝離 K-Swiss 及 Palladium 後盈利能力改善。

大和稱，預測市盈率維持 12 倍，目標價由 6.7 元升至 7 元。

個股分析—中金/大和

農夫山泉獲大行升價

大和發表報告指，農夫山泉(9633)茶飲業務去年下半年增長持續強勁，主要受惠其 900 毫升的東方樹葉產品。預計公司去年下半年總收入按年增長 5%，其中，茶類產品增長 33%，部分抵消飲用水業務按年下跌 18% 的影響。

該行認為，即使無糖茶市場競爭加劇，但鑑於競爭格局存在關鍵差異，相信農夫山泉在應對策略方面，將優於去年應對飲用水價格戰。上調其 2024 年至 2026 年每股盈利預測 4% 至 8%。

大和料公司今年收入再度加速增長，利潤率亦回升，有助推動公司估值重評。將其評級由「持有」升至「買入」，大幅上調其目標價 37.9%，由 29 元升至 40 元。

獲美銀上調盈測

另外，美銀證券早前亦將農夫山泉評級由「中性」升至「買入」，同時上調其今年明兩年盈測 1% 及 5%，目標價亦由 29.5 元升至 40 元。

個股分析—大和/美銀

申洲盈利增長料放緩

高盛發表報告指，雖然申洲國際(2313)主要客戶需求前景和貿易緊張局勢存在不確定性，但相信集團製造效率強大，訂單仍受支持，而今年向印尼的擴張也有助緩解關稅擔憂。

OEM 仍具吸引力

報告表示，考慮到集團近期業務發展、主要客戶盈利前景，及代工製造(OEM)同行的表現。將其 2024 年至 2026 年盈利預測下調 3%，2024 年毛利率預測降至 28%。

該行指出，申洲現價市盈率 14 倍及 13 倍，集團在 OEM 領域中具有吸引力，並對下行壓力提供支撐，重申其「買入」評級。目標價由 90 元降至 77 元，以反映 2025 年預測市盈率 16 倍。

另外，花旗下調申洲 2024 年至 2026 財年盈利預測 1% 至 2%，主要基於收入增長預期被誇大，目標價由 108 元降至 103 元。相信申洲下半年可達市場普遍預期，維持其「買入」。

個股分析—高盛/花旗