

# 荃灣交投旺 淡市先跑出



地產透視

農曆新年一般為樓市傳統淡季，惟荃灣區

於過去新春長假仍錄得多宗二手買賣成交，有單位更獲利逾500萬元，升值1.9倍。地產代理表示，踏入新一年，整體市況靠穩向好。

中原地产荃灣立坊分行高級分區營業經理梁仲維表示，該行近日促成朗逸峯1座中層D室交易，實用面積1,039平方呎，三房連儲物房間隔，向西南，享開揚山景，今年1月開價880萬元，減價42萬元，於年初四以意頭價838萬元易手，實用呎價8,065元。新買家為區內換樓客，鍾情朗逸峯環境清幽及特高樓底，睇樓兩次便決定入市。原業主於2005年5月以285.5萬元買入單位，持貨20年，賬面獲利552.5萬元，單位升值1.9倍。

利嘉閣地產荃灣映日灣B組分行經理李曉敏稱，該行早前促成荃灣樂悠居中層6室交易，單位實用面積312平方呎，一房間隔。新買家為外區投資者，業主原以460萬元放售單位，議價後以400萬元售出，實用呎價12,821元。原業主現賬面獲利27萬元。

利嘉閣地產荃灣萬景峯分行助理分區經理周輝宏稱，該行早前促成荃



■朗逸峯三房戶年初四以838萬沽出，業主賬賺近1.9倍。  
資料圖片

灣海之戀3期10座中層C室交易，單位實用面積391平方呎，一房兼開放式廚房設計。新買家為外區首置客，見上址可望開揚海景，遂決定洽購。業主原以770萬元放售單位，雙方議價後，以718萬元成交，實用呎價18,363元。原業主賬面輕微獲利20.6萬元。

美聯物業荃灣綠楊新邨分行市務經理鍾志宇表示，該行早前錄得荃灣愉景新城4座高層B室交易，單位實用面積474平方呎，兩房設計。單位一個月前以650萬元放售，獲區內換樓客垂青，議價後以579萬元承接，實用呎價12,215元。原業主持貨14年，是次轉手賬面升值279萬元或93%。

中原地產荃灣西站第二分行B組高級分區營業經理林恩信表示，荃灣區上月錄得145宗租賃成交，按月下跌9%，租務回落，主要是因為聖誕新年過後，1月緊接又有農曆新年，節日氣氛濃厚，租客及業主忙於應節或外遊，睇樓人流及交投同步回落。

## 映日灣一房戶即睇即租

林恩信表示，分行日前促成荃灣映日灣3座高層F室租賃交易，實用面積285平方呎，一房間隔，月租叫價19,500元，議價後以17,800元租出，實用呎租46.2元。租客見單位附帶雅緻裝修，可直接入住，故即場拍板承租。而業主於2019年以564萬元一手買入單位，租金回報3.8厘。

## 舖位3月勢現小陽春



舖位尋寶

陳志賢

香港舖位精英會創辦人兼主席

新春長假剛結束，大量本港市民及旅客從各口岸出入境，人數多達98萬人次，其中42萬為港人。單計農曆年初一至年初四累計有約350萬人次出入境（當中有147萬為港人）。從此可見，政府實施一簽多行後，的確帶旺本港多個行業（包括餐飲、零售、旅遊業、酒店及交通等）。而筆者在年廿九至年初四實地視察四大核心旅遊區（包括銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環），發現多條主要街道大量操普通話的內地遊客排隊享用美食、購買藥品及名貴珠寶等。而民生區因受到大批港人北上消費影響，生意和平日差不多。

## 租盤查詢大增三成

2024年第四季舖市已經率先回暖，筆者在去年12月收到5位客戶的租舖offer，其中成功租出2單租務。而租舖查詢大增三成，相信今年3月或之後舖位市場應該會由谷底反彈（小陽春）。

舖位最新買賣成交：1)上環永樂街205-211號地下1(205)號舖，建築面積800平方呎，租客韓印紅，成交價1,700萬元；2)灣仔皇后大道東119-121號欣景閣二樓A(121)單位，建築面積1,008平方呎，租客CLEOPATRA'S，租金20,000元，成交價600萬元。另外，舖位最新租賃成交：1)尖沙咀加拿分道39號地下Portion 1號舖，建築面積738平方呎，新租客夾公仔，新租金24.5萬元。2)佐敦彌敦道221-221A號同昌商業大廈地下A號舖及地庫，建築面積1500平方呎，前租客Cafe Addict餐廳，新租金12萬元。

## DeepSeek 引發投資機遇

內地人工智能(AI)初創公司深度求索(DeepSeek)去年底發布大語言模型DeepSeek V3，並於今年1月20日發布R1，掀起低成本AI模型革命。截至2月3日，美國雲端營運商Microsoft Azure及Amazon AWS、騰訊(0700)、美國GPU製造商，包括英偉達、AMD及英特爾分別宣布將DeepSeek R1納入其平台。

摩根大通發表報告表示，DeepSeek有助內地企業提升雲端運算、應用軟體、尖端人工智能(半導體/電子元件/設備)和各種垂直應用的企業的興趣。

### 首選阿里騰訊

該行預期，DeepSeek將帶來六大投資領域機會：第一是雲端平台，料受益於消費者和企業使用量不斷增長，包括阿里雲、騰訊雲、中國電信(0728)。

DeepSeek推出的具有影像處理能力的Janus-Pro-7B和阿里雲



■垂直應用AI的企業，料受惠低成本模型革命。 法新社

升級版的Qwen2.5-Max均於1月底發布。

第二是應用軟體。第三是尖端設備可能受益於更快更換周期。第四是尖端AI-電子元件，例如頂級剛性Printed Circuit Board製造商。第五是尖端人工智能及半導體行業。第六是垂直應用方面，相關首選股份包括阿里巴巴(9988)、騰訊(0700)、金蝶(0268)、小米(1810)、康方生物(9926)和信達生物(1801)。 行業分析—摩通

## 泡泡瑪特海外業務佳

麥格理發表報告指，內地玩具市場競爭大，但泡泡瑪特(9992)為知名品牌，在內地具有龍頭地位，加上在管理的動畫人物知識產權(IP)豐富，過去成績卓越，配合集團率先進入IP市場的優勢，以及海外市場高速發展，估計2024年至2028年純利複合增長30%。

### 淨現金水平上升

該行預期，泡泡瑪特淨現金水平到2026年達140億元人民幣，比2023年的60億元人

民幣大幅增加，有助推動業務發展，亦有能力回饋股東，看好其前景值。

麥格理稱，泡泡瑪特海外業務增長強勁，加上未來淨現金水平上升，首予其「跑贏大市」評級，目標價111元，對應2026年預測市盈率25倍。

另外，花旗亦首予泡泡瑪特「買入」評級，目標價105元。集團擴張業務至亞洲、北美及歐洲地區，料今年海外收入佔比由去年上半年的30%升至50%。 個股分析—麥格理

## 新秀丽雙重上市屬催化劑

滙豐研究發表報告指出，新秀丽(1910)在美國雙重上市，可望成為股價關鍵的正面催化劑。維持其「買入」評級，目標價由26元上調至30元。

### 料銷售迎來轉振點

新秀丽將於3月披露去年第4季業績，該行料其銷售迎來轉振點，按固定匯率計算，預料上季同比增長1%，按季下跌7%。

按地區劃分，預計新秀丽北美地區收入同比增5%、歐洲地區增4%，雖然亞洲地區雖見

改善，但料仍下跌7%，拉丁美洲地區增17%。

滙豐表示，預料新秀丽上季毛利率為59.2%，按年跌70點子，經調整EBITDA利潤率為18.2%，跌90點子。

該行預期，在正常化的基數下，新秀丽今年銷售料增5%，按季亦持續改善。不過，即使內地整體消費市場表現趨於穩定，但增長仍面臨困難；印度市場則因競爭對手的促銷活動劇烈，業務依然充滿挑戰。

個股分析—滙豐