

馬鞍山重現零議價成交



地產透視

農曆新年長假過後，二手交投氣氛回暖，業主趁機沽貨離場，其中馬鞍山屋苑頻錄得成交個案，業主獲利甚豐。有自用客零議價承接單位，業主賬面獲利190萬元。

美聯物業營業經理陳德涪表示，區內二手放盤屢獲承接，該行最新錄得馬鞍山嘉華星濤灣1座高層1室交易，單位實用面積446平方呎，屬兩房設計。單位去年10月以690萬元放售，至近日下調至650萬元，獲自用客洽購，由於鍾情屋苑位處海濱，且交通及購物配套齊全，故零議價以650萬元承接，實用呎價14,948元。原業主持貨13年，賬面獲利190萬元。

世紀21奇豐物業經理胡國強表示，該行新近促成馬鞍山中心交易，單位為2座低層B室，實用面積364平方呎，屬兩房間隔，坐向西北望海景，放盤4個月，當時叫價500萬元，成交價480萬元，減幅4%，實用面積呎價13,187元。原業主持貨14年，賬面獲利356萬元，單位升值近2.9倍。

中原地產營業經理胡耀祖表示，馬鞍山翠擁华庭剛錄本月首宗成交，



■買家鍾情嘉華星濤灣配套齊全，零議價承接。
資料圖片

屋苑最新錄12座中層C室，單位實用面積765平方呎，三房連套間隔，日前議價後以695萬元易手，實用呎價9,085元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，即入市單位自用。原業主持貨24年，現轉手賬面獲利445萬元離場，單位期升值近1.8倍。

胡耀祖續指，馬鞍山觀瀾雅軒亦錄本月首宗成交，單位為4座中層F室，實用面積586平方呎，兩房間隔，叫價740萬元，日前議價後以700萬元易手，實用呎價11,945元。原業主持貨18年，賬面獲利375萬元，單位升值逾1.1倍。

世紀21奇豐物業營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山聽濤雅苑成交，單位為9座高層B室，實用面

積788平方呎，三房間隔，坐向西南望海景，單位叫價880萬元，獲買家以830萬元承接，減幅5.7%，實用面積呎價10,533元。原業主持貨近9年，賬面獲利85萬元，升值11%。

迎海原業主蝕讓離場

中原地產營業經理張義強表示，新年假期結束後睇樓量回升，帶動成交增加，馬鞍山迎海剛錄本月首宗成交，單位為1期2座高層C室，實用面積534平方呎，一房連儲物房及廣角露台，議價後以755萬元易手，實用呎價14,139元。新買家為區內家庭客，鍾情大型屋苑配套完善，交通方便，決定入市自用。原業主持貨6年，是次易手賬面蝕78萬元，貶值9.4%。

舖位回報升承接加快



在深圳「一簽多行」落實後，舖位買賣及租賃加快，其中去年12月舖位買賣成交達108宗（創下最近18個月新高），而2025年1月店舖買賣成交也錄得84宗。最新店舖買賣上，回報率明顯增加。觀塘物華街19至29號群星大廈地下C號地舖，建築面積750平方呎，以3,200萬元沽出，每平方呎4.3萬元。該舖現租客是連鎖牛腩麵店，每月租金15.5萬元，回報率5.8厘。店舖原業主是資深舖位投資者葉兆球，業主於2003年以3,100萬元購入同廈兩個舖位，去年以3,900萬元放售，最終減價18%沽出。

權發兩餸飯進駐銅鑼灣

租賃方面，銅鑼灣登龍街52至54號地舖，建築面積1,053平方呎，業主最初以每月25萬元放租，最終每月19萬元成功租出，平均呎租180元。新租客是專賣平價兩餸飯的權發小廚，該店合共有3間分店，佐敦、油麻地及觀塘等二線街道，最新將進駐銅鑼灣區。

至於舖位最新買賣成交：1)九龍城啟德道23號地下及入則閣，建築面積地下約1,050平方呎，入則閣1,050平方呎，售出2,399萬元，平均呎價22,848元（只計地舖），租客新明記肥牛豬骨皇。2)青衣青衣路1號藍澄灣廣場全幢，建築面積210,000平方呎，7.65億元售出，平均呎價3,643元。舖位最新租賃成交則有大埔安慈路1號海濱花園地下09B號舖，建築面積2,946平方呎，現租客中國建設銀行，續租月租28萬元。

舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

比亞迪技術領先獲唱好

比亞迪股份(1121)日前發布最新智能駕駛系統「天神之眼」，高盛指出，隨着新車型推出，將高速自動駕駛導航(NOA)和代客泊車功能預設在定價10萬元人民幣以上車型，意味NOA技術將大規模在大眾市場推廣，進一步拉闊與同業的技術差距，提升產品競爭力。

高盛看好比亞迪國內外發展，透過擴展國際市場，有望成為集團未來增長動力。預期2024年度營業額7,799.37億元（人民幣，下同），按年增29.49%，EBITDA為984.3億元，升30.68%，2025年營業額及EBITDA分別為1.01萬億元及1,258.9億元。

估值有吸引力

該行指出，比亞迪現價低於歷史平均12個月市盈率，估值具有吸引力，上行催化劑包括強勁銷售、新的新能源政策支持，以及海外市場的突破等，但持續面對電動車市場競爭激烈、海外擴張進展可能較預期慢等。



■比亞迪智駕系統滲透率提升，料有利增訂單。

高盛維持比亞迪「買入」評級，12個月目標價364港元。

另外，摩根大通認為，比亞迪智駕系統入門門檻較預期低、未有收取高額費用，以及覆蓋車型較預期廣泛，料今年「天神之眼」本土銷售滲透率介乎40%至50%，至年底或達85%。

予比亞迪「增持」評級，目標價475港元。

花旗指，智駕系統滲透率提升，有利增加訂單，系統自身成本等，予其「買入」評級，目標價500港元。

個股分析—高盛/摩通/花旗

毛戈平具稀缺品牌價值

中金發表報告，首次覆蓋內地美妝集團毛戈平(1318)，表示看好其稀缺品牌價值，並在國貨高端美妝市場領導地位，現時開啟快速成長期，中長期有望邁向國際市場。

獲跑贏行業評級

該行認為，毛戈平全品類均衡發展，且具備廣闊空間，研發布局持續強化，未來向護膚產品延展，料可持續取得護膚市場廣闊機遇；香水香氛亦將落地，有機會開闢業務

新增長曲線。

中金預計公司2024年至2026年每股盈利分別為1.73元、2.28元及2.88元人民幣。予其「跑贏行業」評級，目標價83元。

另外，華泰證券亦首次覆蓋毛戈平，予其評級「買入」，目標價74.64元，以反映公司稀缺品牌價值及後續增長潛力。

該行料毛戈平2024年至2026年淨利潤分別為8.67億元、11.47億元及15.09億元人民幣。

個股分析—中金/華泰證券

玖龍紙業被下調盈測

玖龍紙業(2689)發盈喜，料截至去年12月止中期淨利潤6.5億元至7億元人民幣，按年增110%至130%，受惠銷量增加、原材料成本下降幅度比銷售價格下降幅度更大，令毛利潤增加。

瑞銀發表報告指，扣除永續資本證券持有人應佔盈利1.995億元人民幣，料玖龍紙業佔盈利4.3億元至4.8億元人民幣，同比增40%至65%。

該行表示，由於玖龍紙業未有提供最新前景展望或指引，將其2025年至2027財年淨利

潤預測下調35%至48%，以反映去年6月發行4億美元永續資本證券。

瑞銀將其目標價由5.06元降至4.58元，維持「買入」評級。

利潤復甦放緩

另外，大和早前指，考慮到玖龍紙業利潤復甦放緩，將其2025年至2026財年每股盈利下調17%至34%，目標價由4.5元降至4元。維持「買入」評級。

個股分析—瑞銀/大和