

投資客一筆過付款入市



地產透視
二手樓市成交回穩，投資者入市轉趨積極。地產代理表示，現時市場上筍盤陸續消化，有投資者見心儀單位價錢合理，租金回報理想，一筆過全數付款購入單位收租。

祥益地產區域董事袁思賢表示，該行錄得屯門市廣場一宗交易，單位為8座低層F室，實用面積392平方呎，兩房間隔，日前獲區外投資客承接。買家心儀該單位價格較銀行估價低逾一成，可謂絕無僅有的筍盤，遂決定「即睇即買」，以321萬元並一筆過付款購入，作長線投資收租，實用呎價為8,189元。代理指，該單位若作投資收租，現時市值租金12,500元，租金回報達4.7厘。原業主持貨11年，賬面獲利51.2萬元。

中原地產營業經理柳志明表示，分行促成堅尼地城曉輝大廈一宗交易，單位為中低層C室，實用面積411平方呎，兩房間隔，去年尾以568萬元放盤，最終以535萬元沽出，實用呎價13,017元。新買家為本地投資客，見上址價格相宜，區內租賃回報有保證，遂購入作收租投資。若以屋苑市值租金21,000元計，租金回報可達4.7厘。原業主持貨逾35年，賬面



■屯門市廣場獲投資客垂青「即睇即買」。資料圖片

獲利488.5萬元，單位升值逾10倍。

美聯物業營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳新都城二期8座中高層D室交易，實用面積441平方呎，兩房間隔，坐向東方。單位以650萬元放盤5日，即獲區內投資客洽詢，買家心儀單位間隔實用，高層景觀開陽，睇樓兩次即承接作長線投資，議價後以620萬元成交，實用呎價14,059元。原業主持貨12年，賬面賺170萬元，單位升值38%。

利嘉閣地產高級經理陳志偉稱，該行促成屯門豐連2座低層H室交易，單位實用面積253平方呎，屬開放式間隔，望池景。新買家為投資者，見息口走勢向下，轉買磚頭保值，鍾情單位內籠企理，屋苑設備齊

全，計劃購入收租。業主原以285萬元放售，經磋商後以275萬元沽出，實用呎價10,870元，預計可享4.5厘租金回報。

開放戶低市價約5%沽

美聯物業高級營業經理楊錦河表示，該行新近促成紅磡蕪湖居高層E室交易，實用面積227平方呎，屬開放式單位，外望街景。單位以328萬元放售三天，即獲區外投資客洽詢。買家心儀屋苑附近配套完善，食肆商場齊備，單位內籠企理，故睇樓一次即決定承接單位作收租之用，議價後以282萬元成交，低於市價約5%，實用呎價12,423元。原業主持貨7年，是次賬面虧蝕四成離場。

舖位租售疫情後最多



舖位尋寶

陳志偉

香港舖位精英會創辦人兼主席

舖市在2024年下半年由谷底企穩，不論租售成交量均有所提升，尤其是四大核心旅遊區（包括銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環）的一線街舖，只要業主願意從高峰期減租七成或價錢合理，基本上不愁沒有租客，大多數都能在交吉前成功租出（即是預租）。而舖位買賣方面雖然成交量不多，只有高峰期的九分之一。而買家追求的回報也從高峰時期的2至2.5厘提升至6厘。

舖位買賣及租賃在2010年至2014年高峰期，買賣平均每月約有700宗成交，而2024年平均每月只有80多宗。而租賃方面在高峰期也同樣每月平均約700宗成交，而2024年平均每月也有400宗成交。買賣及租賃算是在2020年疫情後最多。在2010年至2014年舖市高峰期有超過2,300位全職舖位物業代理，可惜這十年的舖位大淡市已經淘汰了一半全職舖位經紀。

核心區空置率僅約8%

在過去的三個月內，舖位買賣及租賃查詢量大增三成，每天都收到大量業主求租及求售放盤資料。大量準買家和準租客要求提供筍盤資訊。而近半年四大核心旅遊區舖位空置率也從2020年疫情後最差的時候超過20%大幅減少到目前只有約8%。

加上2024年年中後多項利好政策落實，尤其是2024年12月深圳「一簽多行」落實後，大量內地遊客來港觀光及購物消費，帶動多個行業受惠。中央政府多項惠港政策將會不斷落實，相信今年3月或之後舖市會由谷底反彈（小陽春）。

小米獲大行上調盈測

小米集團(1810)下月中公布業績，大行認為，受惠國家補貼政策，加上物聯網(IoT)業務表現不俗，估計集團去年第4季業績亮麗。

里昂發表報告，預期小米上季收入按年升44%至1,055億元(人民幣，下同)，經調整純利增34%至66億元。期內智能手機收入升12%，AIoT智能聯網(AI+IoT)收入升45%。

受惠AI發展

里昂上調對小米2025年至2026年經調整純利預測10%及15%，目標價由40港元升至56.5港元，評級由「跑贏大市」上調至「確信跑贏大市」。

另外，中銀國際調高小米2024至2026年度盈利預測，其中今年盈利預測上調2.39%，至209.79億元，營業額微升0.53%，至3,626.05億元；今明兩年盈利預測上調15.5%及15.9%，至357.11億及480.34億元。

中銀國際表示，預期小米受惠DeepSeek等AI發展，將其目標價由



■分析料小米今年可脫穎而出。

50港元升至58.2港元，重申「買入」評級。相信集團可再脫穎而出，成為今年科技股的「頂流」。

大和指出，考慮到近期AI熱炒及發展前景，重新審視對小米的預測，基於經修訂的電動車平均售價及IoT收入假設，上調對小米2024年至2026年每股盈利測4%至19%。重申「跑贏大市」評級，目標價由31.5港元升至50港元。

個股分析—里昂/中銀國際/大和

澳門賭業料恢復平穩增長

摩根大通發表報告指，2月首16天，澳門整體博彩收入119億元(澳門元，下同)，日均賭收7.43億元，符合預期。計及1月，今年首兩個月日均賭收6.2億至6.4億元，同比跌2%至升2%。

濠賭股首選銀娛

摩通認為，2025全年賭收或錄得低單位數增幅，目前預測按年增長2%，預期市場將恢復平穩增長，只要未來行業數據未

有進一步惡化，料表現大致跟隨市場具塔值及流動性而變化。該行表示，繼續將銀河娛樂(0027)列為濠賭股首選，目標價48元(港元，下同)；其次為美高梅中國(2282)，目標價14元、永利澳門(1128)目標價7.5元、金沙中國(1928)目標價22.5元，均予「增持」評級。

另外，予澳博(0880)「中性」評級，目標價2.5元；予新濠(0200)「減持」評級，目標價4.1元。

行業分析—摩通

藥明生物項目數量增長強勁

大和發表報告指，預計藥明生物(2269)2024年經調整純利同比增長11%，收入增長6%，主要反映項目數量增長強勁，生物科技資金恢復。

該行上調藥明生物目標價17.4%，由23元升至27元，以反映對集團2024年至2026年預測上調4%至5%，維持「買入」評級。

另外，中金表示，藥明生物新簽項目數量大幅增長，上調其2024年至2026年經調整淨利潤分別為5.7%、6.2%及

22.4%，至49.7億元、57億元及65.8億元人民幣。

維持跑贏行業評級

該行指出，集團現價對應今明兩年經調整市盈率11.5倍和10倍。考慮到其分成收入在2026年開始明顯增加，上調其目標價17.9%至22.5元，對應今明兩年經調整市盈率14.9倍和12.9倍經調整市盈率。維持予「跑贏行業」評級。

個股分析—大和/中金