

憧憬財案利好 買家偷步入市



新一份財政預算案今日公布，二手樓市氣氛有轉旺跡象。代理表示，市場憧憬預算案公布後樓市向好，近日不乏買家加快物色筍盤，部分業主亦趁機減價沽貨。

美聯物業首席高級營業經理彭曉君表示，財政預算案前夕，買家加快入市步伐，該行最新促成大埔新達廣場2座中層B室交易，實用面積489平方呎，兩房間隔。單位早前以645萬元放售，獲新買家洽購，雙方經議價後以606萬元承接，實用呎價12,393元。業主於1999年以81萬元購入，持貨35年，賬面獲利525萬元，期內升值6.5倍。

香港置業首席聯席董事梁德權表示，該行剛促成海濱南岸7座低層D室交易，實用面積589平方呎，三房間隔，向西北望內園及泳池景。業主原以828萬元放盤約半年，經議價後以810萬元易手，實用呎價13,752元，低市價2%。新買家為夫婦，心儀單位寧靜，加上預期預算案有利好樓市消息，故睇樓數次即拍板承接單位。業主持貨16年，轉手獲利478萬元，單位期內升1.4倍。

美聯物業區域經理周永業表示，



■新達廣場兩房戶獲買家以606萬元承接。

該行促成筲箕灣銀河廣場一個中低層E室單位交易，實用面積466平方呎，三房間隔，由於早前區內新盤銷情理想，加上屋苑鄰近港鐵站，認為單位樓價合預算，買家決定趁預算案公布前拍板以513萬元承接，實用呎價11,009元。業主持貨12年，賬面獲利48萬元，物業升值逾10%。

中原地產營業經理胡耀祖表示，馬鞍山蒼朗最新錄得1座中層B01室交易，單位實用面積229平方呎，開放式間隔，開價300萬元，日前議價後以282.8萬元易手，實用呎價12,349元。買家為上車客，見單位間隔合用，即入市自用。業主持貨9年，賬面蝕10.2萬元離場。另馬鞍山新港城錄得R座低層

06室交易，單位實用面積337平方呎，兩房間隔，以413.8萬元易手，實用呎價12,279元。業主持貨6年，單位貶值22.5%。

盈翠半島兩房740萬沽

美聯物業營業經理李永康表示，優質單位受市場追捧，該行最新促成青衣盈翠半島9座中層F室交易，實用面積523平方呎，兩房間隔，屬優質海景單位。單位早前以799萬元放售，業主有感買家誠意，經議價後以740萬元易手，實用呎價14,149元。買家認為現時息口回落「供平過租」，故決定入市。業主持貨3年，賬面虧損228萬元離場，期內貶值23.5%。

租客淡季積極擴充



每年由11月至翌年農曆新年後的2月都是傳統舖位租賃淡季，但今年是反常的1年。過去的1月份舖位買賣有87宗成交，多過2024年的每月平均數以上。而租賃也有約350宗成交，算是從2020年疫情後最多的1月份成交。

期內買賣方面更出現大額成交，包括九龍塘律倫街6號啓思幼稚園全幢以2.5億元沽出，新買家是宗教機構。另一單成交原業主是裕泰與集團後人的尖東廣場有限公司老闆羅守輝持有的尖沙咀加連威老道94號尖東廣場地庫至3樓商場以8.8億元售出，新買家為香港城市大學。

俄超市承租一線大舖

租賃方面，一間俄羅斯超級市場承租旺角區一線大舖，以月租約60萬租下旺角西洋菜南街34及36號地舖，建築面積1,400平方呎，呎租429元。另一單大租是六福珠寶旗下品牌「福滿傳家珠寶」以45.5萬元承租尖沙咀海防道53號及55號海防大廈地下5號舖連閣樓，呎租227元，店舖位於六福珠寶旗艦店旁邊。

另外，最新舖位買賣成交，包括1)西環卑路乍街124-134A號聯基新樓地下T&U號舖及一樓A號舖，地下600平方呎及一樓11,000平方呎，售出5,000萬元，呎價4,309元，租客天晴護老院，租金36萬元，回報約8.6%。2)大埔廣福道60-62號地下A,B,C號舖連入則閣，建築面積地下2,562平方呎，入則閣667平方呎，多個租客，租金26.2萬元，成交價5,050萬元，回報6.22%。

舖位尋寶

陳志賢

香港舖位精英會創辦人兼主席

中電今年業務展望樂觀

中電控股(0002)2024年股東應佔盈利117.42億元，按年增76.4%，營業額909.64億元，升4.4%。每股盈利4.65元。派第4期中期息每股1.26元，增4.1%；全年總派息增1.6%至3.15元。

滙豐研究發表報告指，中電去年業績表現強勁，主要受惠澳洲業務復甦及整體現金流增強，而增加派息亦帶來驚喜。

印度市場高增長

該行表示，中電為資本配置提供長期計劃，以核心市場及如印度等高增長地區為主，而印度市場回報更高及清晰，料內部回報率(IRR)至少達雙位數。澳洲業務EnergyAustralia則錄高單位數，遠高於資金成本。

滙豐對中電2025年展望樂觀，上調其今年盈利預測2%，資本配置為股東加上長期價值。維持予「買入」評級，目標價由76元升至78元，在公用股板塊，中電仍是該行



■中電是滙豐行業首選股。中通社首選。

另外，花旗指，中電去年剔除一次性項目，扣除公允價值變動後，經營溢利同比增8.1%至109.49億元，得益於能源業務貢獻提高，以及Mount Piper發電站的發電量增加。不過，內地業務去年營運盈利18.51億元，減少10.7%。

該行將中電在2025年至2026年純利預測下調2%，主要反映電費降低，將影響內地業務利潤，同時將其目標價由80元降至78元，估值不高，維持其「買入」評級。

個股分析—滙豐/花旗

恒生資產質素轉弱

恒生銀行(0012)2024年多賺3.2%至176.8億元。瑞銀發表報告指，其業績遠勝預期，主要受惠去年下半年非利息收入強勁，但受樓市疲軟影響，導致不良貸款比率達6.1%。

瑞銀表示，雖然恒生未有公布回購股份計劃，惟該行能否提高派息，主要基於業績表現，將其目標價由95元微升至96元，續予「中性」評級。

不良貸款比率升

另外，摩根大通表示，恒生非利息收入

增長理想，該行對其業務增長動力感到正面，不過，期內淨息差收窄，加上資產質素持續惡化，本港商業物業減值損失顯著上升，令不良貸款比率上升。

摩通指，由於發展商經營環境仍具挑戰，估計市場對恒生資產質素轉弱睇法短期未能扭轉。

該行表示，對恒生未有公布回購股份感到失望，股價未來數月或跑輸大市，將目標價由107元降至105元，維持「中性」評級。

個股分析—瑞銀/摩通

吉利被大行升目標價

吉利汽車(0175)母企浙江吉利近期完成領克品牌重組。在完成交易後，吉利及極氪(ZK.US)分別持有領克49%及51%股權。基於在港上市的吉利汽車持有極氪62.8%股權，領克成為極氪非全資附屬，亦為吉利汽車的非全資附屬。後者預期今年錄得64.7億元人民幣非現金收益，來自重組完成後其在領克五成持股的公平值增長。

德銀發表報告指，吉利系內業務重組，將落實內部改革，主要是強化產品開發協

調、製造體系創新、用戶操作升級，以及智能系統突破。

獲升盈利預測

德銀上調吉利汽車2024年及2025年盈利預測1.7%及61.3%，並將其目標價由19元上調至20元，投資評級「買入」。

另外，花旗對集團今明兩年盈測分別為130.1億元及158億元人民幣，升目標價至23元，重申「買入」評級。個股分析—德銀/花旗