

# 租客趁樓價處低水入市



地產透視

樓市氣氛回暖，部分租客加快入市步伐，由租轉買。地產代理表示，租客有感未來供平過租，加上現時樓價尚處低水，紛紛入市轉做業主。

**利**嘉閣地產高級客戶經理楊恩華表示，該行促成天水圍嘉湖山莊1期4座中層H室交易，單位實用面積549平方呎，三房間隔，望樓景。代理指，買家本身為租客，認為單位間隔實用，呎價吸引，即轉租為買，最終以420萬元承接，折合實用呎價7,650元。原業主持貨14年，賬面獲利202萬元，物業期內升值93%。

美聯物業營業經理黃麗貞表示，部分租客看好樓市前景，趁機入市。該行新近促成將軍澳日出康城領都10座中層LB室交易，實用面積680平方呎，三房套間隔。單位以700萬元放盤約3個月，近日獲區內租客洽詢。心儀單位景觀開揚，價錢符合預算，議價後以663萬元承接自住，實用呎價9,750元。原業主持貨12年，轉手賬面獲利133萬元，物業升值25%。

祥益地產區域董事邱家邦表示，



嘉湖山莊三房戶獲租客以420萬元承接。

資料圖片

屯門邁亞美海灣6座低層E室錄得成交，單位實用面積447平方呎，兩房間隔，日前獲區內客垂青。代理表示，買家原為租客，近期有意置業，見租約即將期滿，遂決定上車。買家鍾情單位擁開揚景觀及附設雅裝連家電，可即買即住，且買家原本亦居於同區，無需重新適應環境，加上業主願意減價42萬元，遂決定以388萬購入自住，實用呎價8,680元。原業主持貨8年，是次轉手賬面虧蝕59萬元。

美聯物業分區營業經理李永康表示，財政預算案公布後，優質單位迅速被市場消化。該行最新促成青衣藍澄灣6座中層C室交易，實用面積488平方呎，兩房間隔。單位早前以475萬元放售，業主有感買家誠意，

故再減7萬元，以「意頭價」468萬元成交，實用呎價9,590元。買家為租客，認為現時息口回落供平過租，故決定入市。原業主持貨2年，賬面虧損92萬元離場。

## 藍天海岸三房套900萬沽

中原地產營業經理曹嘉華表示，分行新近促成東涌藍天海岸第3期影岸·紅B座低層C室成交，實用面積879平方呎，三房套連儲物房間隔，享內園及海景，業主願減價30萬元，以900萬元易手，實用呎價10,239元。買家為區內租客，睇樓超過兩年，覺得樓市已差不多見底，大跌空間有限，加上租金愈來愈貴，所以轉租為買。原業主持貨18年，賬面賺543萬元，單位期內升值1.5倍。

## 重貨舖主逐步減磅



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

近期不少手持重貨的舖位大業主，開始有逐步減磅跡象。不少城中知名舖位大業主大規模放售物業。如最近收租大王永倫集團大量放售手持的多項貴重物業，包括以7.65億元沽出青衣永倫800酒店，涉及800間房，新買家為公營機構的香港機場管理局。

此外，永倫集團在一星期內又分別以1.18億元沽出屯門仁政街6號3層舖位物業，目前租客為老人院，租金回報8.5%。另一單以1.07億元沽出的北角國賓大廈兩層樓面，租客同樣為老人院，租金回報8%。

家興超級市場以9,800萬元購入紅磡湖光街1-7號聯盛大廈地下4及16號舖，建築面積10,600平方呎，平均呎價9,245元，目前租客是惠康超級市場，每月租金33.6萬元，回報率逾4%。原業主於2004年中以2,950萬元購入上址。

租賃市場方面，尖沙咀海防道35至37號地下C號舖，建築面積750平方呎，近期租客新加坡牛肉乾小食連鎖店美珍香退租後立即獲零售商以月租32萬元承接。美珍香最後租金為月租20萬元，2012年舖市高峰期曾支付每月租金88萬元，該舖位更在2012年8月以3.63億元易手。

## 業主勁減租 天梭表仍退場

另一個尖沙咀海防道53至55號海防大廈地下8號舖，建築面積450平方呎，經營12年的天梭表手錶連鎖店剛撤出後立即獲零售連鎖店以20萬元承租，前租客天梭表早於2013年舖市高峰期月租高達90萬元。近年租金雖然減至30萬元，惟該店亦選擇退場。

## 比亞迪配股影響正面

比亞迪股份(1211)昨公布配售近1.3億股新H股，每股作價335.2元，較其周一(3日)收市價363.6元折讓7.8%，配售所得淨額約433.9億元，資金擬用作集團研發投入、海外業務發展、補充營運資金，以及一般企業用途。

花旗發表報告指，比亞迪配股將攤薄4.1%的股份，是次透過股權融資對其帶來正面影響，集團雖在內地擁有大量自由現金流和淨現金，但要將資金兌換為外幣既不靈活，且成本高昂，而通過在港配股籌措資金是靈活的做法。

### 獲花旗列為行業首選

該行表示，比亞迪有條件在人工智能(AI)及機器人發展早期階段「燒錢」，亦可開展大規模海外擴張。估計集團2025年至2027年海外資產回報率，分別達16.2%、22.5%及28.7%。

花旗繼續將比亞迪與吉利汽車(0175)並列為行業首選，評級「買



比亞迪資產負債表維持健康。

路透社

入」，予比亞迪H股目標價688元。

另外，野村指，比亞迪曾在2015至2016年配售A股，另在2020年至2021年於港股市場配售，兩次配股目標均是發展內地新能源汽車業務，預期今次配售所得用於未來兩年建立六家海外工廠的計劃提供額外資金。

該行認為，比亞迪資產負債表維持健康，配股對股份稀釋效應及折讓影響有限，只要集團繼續實現交付量增長，投資主題不會改變，維持其「買入」評級，目標價496元。

個股分析—花旗/野村

## 百濟料經營利潤轉正

百濟神州(6160)2024年度業績，按美國公認會計準則，總收入38.1億美元，按年增55%，主要受惠旗下澤布替尼(Brukina)在美國和歐洲銷售增長。經營虧損由12.08億美元，收窄至5.68億美元；實現全年非經營利潤4,536萬美元。

交銀國際發表報告指，百濟旗下澤布替尼美國新增患者市場份額躍居第一。去年第4季銷售收入11.18億美元，同比增77%。當中，澤布替尼銷售收入8.28億美

元，按季增20%。公司指引2025年收入49億至53億美元，毛利率介乎80%至90%，經營利潤和經營活動現金流轉正。

### 上調收入預測

該行提高百濟2025年和2026年收入預測，分別至51億和62億美元。港股及A股目標價亦分別上調至208.8元及289.22元人民幣，維持「買入」評級。

個股分析—交銀國際

## 吉利布局智駕帶來估值提升

中金發表報告指，吉利汽車(0175)日前首推「千里浩瀚」智能駕駛方案，有望提升旗下銀河品牌未來產品智能駕駛體驗及競爭力，同時豐富高端智能駕駛產品。集團全域實現智能化布局，具備AI架構AI汽車的能力。

### 持續強化產品優勢

中金表示，吉利對旗下銀河品牌全系標配智能駕駛，基於銀河現有車型推出3,000元至6,000元人民幣不等的降價幅

度，將加快智能駕駛改款的上市節奏，有望在年內持續強化產品優勢，以實現銀河品牌百萬輛的銷量目標。

該行預期，吉利布局智能駕駛可帶來估值提升，上調其目標價13.2%至21.06元，維持「跑贏行業」評級。

另外，美銀證券表示，吉利是首家將DeepSeek集成到自動駕駛架構中的車企，對其今年穩健銷售前景保持樂觀，維持其「買入」評級，目標價19.7元。

個股分析—中金/美銀