

# 美孚受捧 炒家短炒賺190萬



**市場氣氛漸見好轉，老牌大型屋苑美孚新邨近日接連錄得多宗成交，有業主僅持貨2個月即獲利190萬元。地產代理表示，屋苑設施配套齊備，吸引用家進駐。**

中原地产營業經理馮健平表示，最新促成美孚新邨3期百老匯街90號高層C室交易，實用面積1,337平方呎，四房套間隔，擁海景，最新以1,370萬元易手，折合實用呎價10,247元。原業主於去年12月以1,180萬元買入單位，持貨短短2個月即成功沽出，賬面獲利190萬元離場，單位期內升值16%。該行另促成同屋苑4期百老匯街109號高層A室成交，實用面積656平方呎，三房間隔，最新以625萬元易手，實用呎價9,527元。原業主持貨18年，賬面獲利340萬元，單位升值近1.2倍。

利嘉閣地產客戶董事曾祖其表示，近日促成美孚新邨1期百老匯街21號中層C室交易，單位實用面積639平方呎，兩房間隔，望街景。新買家為外區客，覺得屋苑交通便利，單位間隔實用，考慮數天便拍板洽



美孚新邨近日錄得多宗買賣成交。資料圖片

購。業主叫價580萬元，議價後以538萬元沽出，實用呎價8,419元。原業主早於1976年僅以4.2萬元購入，現為遺產盤，賬面獲利533.8萬元。

香港置業首席聯席董事謝啟源表示，該行日前促成美孚新邨6期恒柏街2號中層C室成交，實用面積716平方呎，三房間隔，望內街景。業主以680萬元放盤約半年獲同區客洽詢，經議價以628萬元成交，實用呎價8,771元，較市價低約8%。買家為夫婦，心儀單位環境清靜，睇樓數次後決定入市。

利嘉閣地產客戶經理李詠詩表示，近期促成美孚新邨1期百老匯街19號高層B室成交，單位實用面積485平方呎，兩房間隔，望內園景。

新買家為換樓客，鍾情屋苑位置便利，附近生活配套完善。業主原以510萬元放售，議價後以485萬元合理價成交，折合實用呎價約10,000元。原業主持貨8時，賬面蝕105萬元離場。

## 三房戶租金回報達6.4厘

香港置業分區董事陳渝東表示。該行日前促成美孚新邨2期百老匯街32號中層A室租務成交，實用面積941平方呎，三房連工人房間隔。業主以3.45萬元放租約1個月後吸引同區客洽詢，經議價後減價以3.3萬元成交，實用呎租35.1元。新租客為專業人士，心儀單位有全新裝潢，故睇樓兩次即決定承租。業主可享回報6.4厘。

## 細價樓收租高回報

上期提及細價樓買賣印花稅減至100元，不但吸引上車人士選擇轉租為買，同步亦吸引買樓收租人士，基於細價樓入市成本低、租金回報高、並可以租金代供樓之誘因在市場尋寶。

目前尤其一些租務活躍的細價屋苑單位，租金回報可高逾4%至5%多水平；舉個例子，以九龍灣一個約380平方呎屋苑單位為例，作價約380萬，若於2月26日前購入此單位，置業印花稅率為1.5%，金額57,000元；在新財案後現時入市此單位之印花稅降至僅100元。有關單位現時租金約可高達16,500元，若買入此單位申請7成按揭及30年還款期，以目前市場按息3.5%計算，月供金額約為11,945元，「供平過租」情況相當明顯，金額相差達4,555元；即使申請9成按揭，月供金額約15,360元亦屬「供平過租」，租屋貴過供樓的情況下，加上現時樓市見底勢頭趨穩，若買家已備有足夠首期，相信傾向轉租為買之機會較大。

## 或可掀起細價樓尋寶熱

若屬於買樓收租人士，這類租金回報高的細價樓甚具吸引力，除了置業成本低，按上述租金計，租金回報高達5.2%，等於買樓後租金全數可作為供樓用之餘，尚有餘額可作回報又或幫助抵消置業雜項支出。再者，去年收租物業按揭之租金列作入息之計法亦已放寬，由租金七成上調至租金八成可計作入息審批按揭，降低了買樓收租人士申請按揭之入息要求，幾項誘因增加下，或可掀起細價樓尋寶熱。

## 息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 京東受國補政策推動

滙豐環球發表報告指，內地以舊換新補貼政策帶來的提振作用，持續推動京東集團(9618)2025年業務增長，雖然部分家電需求已於2024年第4季釋放，料今年首兩個月銷售較遜色，但透過促銷活動，估計3月銷售回升，疊加智能手機強勁銷售，以及快速消費品銷情向好，有助緩衝有關影響。

該行表示對京東增長前景更有信心，將其今明兩年收入預測上調4%，將盈利預測亦上調9%至11%。估計今年首季集團收入及盈利分別增長12%及15%。

### 被大行升目標價

滙豐預期，透過AI有望改善京東在物流自動化率，降低長期履約成本，將其目標價由207元升至226元，維持「買入」評級。

另外，瑞銀認為，京東發展前景樂觀，相信旗下電子產品和家電銷售強勁增長勢頭在2025年延續。

該行預測京東今年首季收入增



分析料京東發展前景樂觀。

11%，受利潤率較高的第3方業務貢獻增加所推動，全年經調整淨利潤率4.1%，盈利錄約9%增長。今明兩年每股盈利亦上調4%及5%。

瑞銀將京東列為內地互聯網股首選，目標價由250元升至261元，重申「買入」評級。

中金預計，京東今年集團整體業務趨勢穩定，考慮到毛利率繼續提升，上調其今明兩年經調整淨利潤預測8.7%及12.1%，至527億元及598億元人民幣。目標價亦上調6.4%至54.7美元，維持「跑贏行業」評級。

個股分析—滙豐/瑞銀/中金

## 安踏毛利面對壓力

中銀國際發表報告指，安踏體育(2020)愈來愈重視拓展海外業務，但由於仍處於初期階段，可能對集團整體毛利帶來壓力。

該行表示，由於安踏旗下核心品牌及Fila去年零售銷售未達目標，同時強調會關閉更多門店，預期管理層在提供2025年收入指引時將更加謹慎。

### 去年料多賺29%

中銀國際指出，在基本情境下，料安踏品牌仍達高單位數按年增幅，Fila品牌錄

中個位數的按年增幅。安踏管理層透露，集團將保持進取態勢，核心安踏品牌將通過推出更多新子品牌來推動增長。

該行稱，預計安踏2024年盈利按年升29%，意味去年下半年盈利增長持平。回顧過去，零售環境的挑戰以及與奧運會等活動相關的更高費用對盈利造成壓力，但上述影響在今年不再顯著。

中銀國際將安踏目標價由107元升至112.8元，維持評級「買入」。

個股分析—中銀國際

## 領展被行政總裁減持

港交所(0388)股權披露顯示，領展房產基金(0823)行政總裁王國龍於3月6日，在場內沽出100萬個領展單位，每單位平均作價36.46元，套現逾3,646.24萬元，持股由0.2%降至0.16%。

王國龍對上一次在場內減持是於2023年8月，當時沽出逾107萬個單位，每股平均價42.39元，套現逾4,500萬元。

### 有望納入港股通

摩根大通發表報告指，有關減持未對

領展股價帶來太大影響，惟可趁股價下跌時買入，因香港零售市場逐步穩定，加上領展有機會獲納入港股通，這是另一個催化劑。

該行表示，領展的基金單位價格與美國10年期國債息率密切相關，後者息率已由高位4.8%下降至4.2%，但如有更多數據表明香港主要零售銷售穩定，收益率差距可能收窄。

摩通維持予領展目標價43元，評級「增持」。

個股分析—摩通