

沙田交投增 上車客主導



樓市氣氛好轉，二手交投逐漸回穩，其中沙田區近期成交多以趕入市的上車客為主，眼見放盤單位價錢合理，間隔合用，即拍板成交。

中原地产區域營業董事黎宗文表示，財政預算案公布後，近期細價樓交投暢旺，沙田及大圍區本月暫錄至少12宗二手成交，沙田希爾頓中心最新錄C座中層03室交易，單位實用面積427平方呎，兩房間隔，叫價550萬元，經議價後以505萬元承接，實用呎價11,827元。買家為上車客，見單位交通方便，間隔合用，即承接單位自用。原業主持貨21年，賬面獲利385萬元，單位升值3.2倍。

中原地產分區營業經理侯惠良表示，沙田好運中心竹林閣D1座中層F室錄得成交，單位實用面積334平方呎，兩房間隔，叫價490萬元，日前議價後以448萬元獲承接，實用呎價13,413元。買家為上車客，見單位價錢吸引，即購入自用。原業主持貨34年，賬面獲利378.5萬元離場，單位



■希爾頓中心兩房戶獲買家以505萬元承接。

升值5.4倍。該行另錄得沙田中心海寧大廈（B座）中層E室成交，單位實用面積288平方呎，兩房間隔，最終以418萬元易手，實用呎價14,514元，買家同為上車客，原業主持貨約9年，賬面微蝕2萬元離場。

世紀21奇豐物業經理袁麗詩表示，該行新近錄得沙田第一城19座高層H室交易，單位實用面積327平方呎，三房間隔，坐向東北望開揚景，單位放盤兩個月，原開價445萬元，經議價後以417萬元成交，實用呎價12,752元。原業主持貨18年，賬面獲利289.2萬元。另同屋苑39座低層E室亦錄得成交，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，坐向西南，望樓景，叫價408萬元，議價後以398萬元易手，實用呎價14,014元。

買家為上車客，見單位價錢低於400萬，只需付100元從價印花稅，即把握機會入市。原業主持貨8年，賬面蝕47萬元離場。

濱景花園三房升值11倍沽

世紀21奇豐物業經理楊麗娟表示，該行新近錄得沙田濱景花園兩宗交易，其中2座高層G室單位，實用面積545平方呎，三房套廳間隔，坐向東南望市景，原叫價720萬元，累減90萬至630萬元沽出，實用呎價11,560元。原業主持貨37年，賬面獲利575.5萬元，單位升值11倍。另外4座中層D室單位，實用面積401平方呎，兩房間隔，近日以455萬元沽出，實用呎價11,347元。原業主持貨11年，賬面獲利125萬元。

找換店積極租舖擴充

旺角西洋菜南街及山東街大單邊旺舖，最近獲西聯匯款以月租20萬元承接，筆者日前致電新租客西聯匯款老闆蔡先生，他確認上址是由他們租入。該舖位建築面積320平方呎，門闊30平方呎，平均呎租高達625元，該舖是現在旺角區其中最旺的一個角位舖，亦是現在旺角區最貴呎價舖租王。至於舖位業主是由資深舖位投資者陳漢彬家族持有，他們家族是一個非常低調的舖位業主，這個家族在旺角區持有大量單邊旺舖。新租客西聯匯款現時在旺角山東街40Q號東角樓地下C號舖，亦是小巷單邊舖，建築面積約300平方呎，月租約11萬元。

西聯匯款蔡老闆較早之前也以月租6萬元承租尖沙咀北京道14至16A及樂道1至3號永樂大樓地下單邊舖，建築面積100平方呎，平均呎租600元。而西聯匯款另一個據點以月租20萬元向資深舖位投資者張實來承租尖沙咀彌敦道金鑾大廈地下C單邊舖，建築面積300平方呎（實用面積217平方呎），業主張實來於2023年初斥資1億元購入，實用呎價高達46萬元。而通關後西聯匯款再次積極承租10多間分店，目前分店數目在油尖旺區及銅鑼灣區合共超過20多間地舖。

2月租賃成交400宗

農曆新年後的2月份本來是傳統舖市買賣及租賃淡季，但今次的2月租賃承租也有400宗（算是2月份）疫情後成交最多的一個月。但買賣方面，由於銀行保守及不太進取承造按揭，所以這一個月成交量都比較少，只有73宗。

舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

九置業務展望趨謹慎

摩根大通發表報告指，九龍倉置業（1997）管理層對今年上半年展望趨於謹慎，主要因租戶銷售未見顯著復甦，雖預計今年固定租金維持穩定，但仍存在下行風險。

該行指，九置屬於本港奢侈零售銷售的代理股，估計表現持續跑輸大市，直至市況改善。

股息率不吸引

報告稱，由於預期零售銷售租金減少及辦公室續租租金續降，料其今年盈利及每股股息分別按年跌1.5%及1%。如租金能夠回穩，明年可望恢復增長。

摩通表示，九置目前股息率6厘，在本港收租股中處於低位，並不特別吸引。維持予其「減持」評級，目標價17元。

另外，滙豐環球指出，將九置2025年至2026年盈利預測下調6.6%至6.7%，以反映零售及辦公樓租賃預測降低，每股股息減少至1.2元。

該行表示，九置業務恢復步伐較預期緩慢，但集團已採取措施提升盈利，



■分析指九置業務恢復步伐緩慢。

但將取決於按營業額計算的租賃表現。滙豐將九置目標價由32.3元降至30元，維持「買入」評級。

花旗表示，即使租金收入面臨挑戰，惟部分影響被較低的融資成本所抵消。在拋售長期投資後，下半年利息支出同比下降19%，按半年下降4%。集團利潤表現具有韌性；維持其「買入」評級，目標價26.5元。

此外，摩根士丹利表示，雖然九置股息率比市場預測低3%，仍高於該行預期，維持其目標價20元及「減持」評級

個股分析—摩通/滙豐/花旗/大摩

美團旗下Keeta市佔率料增

外賣平台戶戶送（Deliveroo）宣布4月7日後撤出香港市場。花旗發表報告稱，戶戶送撤出香港後，利好美團（3690）旗下Keeta，而外賣平台市場將形成雙寡頭格局，Keeta可望獲得更多市場佔有率，並縮小與foodpanda差距，未來幾個有機會瓜分外賣市場。

該行表示，Keeta近期推出優惠券套餐有助改善營運資金，提升訂單頻率，並增加用戶忠誠度，而香港市場的成功營銷

策略，有望複製到中東市場。維持其「買入」評級，目標價200元。

富瑞予目標價270元

另外，富瑞相信美團憑藉強大的業務營運能力，在香港複製其成功經驗，維持其「買入」評級，目標價270元。

該行引述Measurable AI數據指，Keeta平均訂單價值102元，戶戶送及foodpanda則介乎170至180元。

個股分析—花旗/富瑞

奈雪發盈警 大摩睇1.2元

奈雪的茶（2150）發盈利預警，摩根士丹利發表報告，維持其「減持」評級，目標價1.2元。

虧損較預期多

奈雪預期2024年收入介乎48億至51億元（人民幣，下同），按年跌1.92%至7.69%，與大摩預期相若，而市場平均預期為45億元。至於奈雪預期經調整虧損8.8億至9.7億元，較大摩預期4.69億元虧損為多，市場平均預期蝕7.86億元。

奈雪強調，公司現金流儲備充足，整體營運穩健，加上通過「產品升級、品牌升維、門店結構優化」等系列措施，積極應對市場變化，儲備長期發展動能。目前，戰略調整成效正逐步顯現。

大摩預期，該集團2024年至2026年度每股虧損分別為0.27元、0.25元及0.18元，估計期內EBITDA分別為1.65億元、2.36億元及3.54億元。

個股分析—大摩