

# 馬鞍山三房戶頻錄成交



一手  
交投暢  
旺，帶動  
二手市  
場。代理

表示，馬鞍山區本月二手成交較上月同期增1.3倍，當中不乏三房大單位，業主大多獲利甚豐。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峰表示，該行新近錄得馬鞍山翠擁華庭8座低層G室成交，單位實用面積787平方呎，三房兩廳間隔，坐向西北望開揚景，放盤2個月，原叫價780萬元，經議價後以758萬元獲承接，實用呎價9,632元。原業主持貨15年，賬面獲利370萬元，單位升值95%。

黎健峰續指，該行另錄得馬鞍山新港城A座高層04室成交，單位實用面積568平方呎，三房兩廳間隔，坐向西北望開揚景，放盤1個月，原叫價688萬元，獲買家以670萬元承接，實用呎價11,796元。原業主持貨28年，賬面獲利390萬元，單位升值約1.4倍。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山



■翠擁華庭三房戶758萬元沽出。

區本月暫錄61宗二手成交，較上月同期升約1.3倍，其中迎海佔5宗，屋苑最新錄一期2座中層E室交易，單位實用面積795平方呎，三房連套間隔，開價1,150萬元，議價後以1,090萬元易手，實用呎價13,711元。代理指，買家為換樓客，見單位環境舒適，間隔合用，即入市自用。原業主持貨12年，賬面獲利119萬元，單位升值12%。

## 聽濤雅苑連車位1150萬沽

胡耀祖續指，該行另錄得馬鞍山嵐岸1座中層C室成交，單位實用面積794平方呎，三房連套間隔，議價後以900萬元易手，實用呎價11,335元。買家認為單位間隔合用，即把握機會入市。原業主持貨16年，賬面獲利460萬元，單位升值約1倍。

世紀21奇豐物業馬鞍山市中心分行經理張翠珊表示，買家復出入市，鐵路沿線私人屋苑放盤受追捧。該行新近錄得馬鞍山聽濤雅苑10座高層F室成交，實用面積918平方呎，三房兩廳間隔，坐向西北望海景。單位叫價1,200萬元，獲買家以1,150萬元連車位承接，減幅4.2%，實用呎價12,527元。原業主持貨26年，賬面獲利622.3萬元，單位期內升值近1.2倍。

另外，聽濤雅苑4座中層B室亦錄得成交，單位實用面積788平方呎，三房連套間隔，開價950萬元，議價後以878萬元易手，實用呎價11,142元。新買家為換樓客，見單位環境舒適，間隔合用，即入市單位自用。原業主持貨13年，是次易手賬面獲利300萬元，單位升值52%。

## 舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

## 內地品牌搶核心區舖

全球最大網吧電競集團積極搶租旺角區樓上舖（該集團全球有超過1,400多間分店），店舖面積約5,840平方呎，業主最初於去年6月以19萬元放租，最終於去年12月以每月約15萬元成功租出。所述這個網吧電競新租客於今年3月18日在旺角成功開設香港區首間分店，該網吧電競集團計劃短期內在香港開設20多間分店。

## 港式燒味店加入搶租

另外，港式燒味店近期亦加入搶租行列，例如：1) 旺角山東街48號泰豐大廈地下A-C號舖，建築面積4,852平方呎，由港式燒味店味軒燒鵝餐廳以月租40萬元承接，平均呎租約82元。2) 尖沙咀堪富利士道12號地舖，建築面積約1,993平方呎，業主是中信銀行自用多年後遷出，交吉約1個月最終獲港式燒味店棋哥燒鵝餐廳以月租22萬元承接，平均呎租約110元。3) 尖沙咀柯士甸道118至120號業廣商業大廈地下1及2號舖，建築面積約4,230平方呎，前租客為港式燒鵝茶餐廳，業主最初以每月25萬元放盤，最終以月租22萬元成功租予另一間港式燒鵝餐廳。

最新租售成交方面，包括1) 觀塘物華街19-29號群星大廈地下D號舖，建築面積約750平方呎，前租客食家，成交價2,500萬元（市傳）。2) 上水新發街42號地舖，建築面積約1,000平方呎，前租客為我的寶寶，新租客承租後月租約9.8萬元（市傳）。

## 吉利獲大行升目標價

德銀發表報告指，吉利汽車(0175)今年首兩個月汽車銷量按年增45%，遠高於公司全年按年增長目標25%。該行料集團3月批發量21.54萬輛，推動第1季銷量增至68.7萬輛，創季度銷量新高，故上調其今年純利預測3.7%。

德銀將吉利目標價由20元升至21元，評級「買入」。

### 調高核心淨利潤預測

另外，大華繼顯指，受惠產品周期及經濟規模效益，將吉利2025年至2027年毛利率分別上調16.5%、17.5%及17.5%。維持對吉利2025年至2027年銷量預測不變，分別達270萬輛、320萬輛及390萬輛。

大華繼顯將其今明兩年核心淨利潤預測分別上調11%及16%，目標價由27元升至29元，維持「買入」評級。

另外，中銀國際指，吉利旗下銀河品牌上季汽車毛利率錄雙位數，甚至接近燃油汽車水平，由於



■吉利受惠產品周期及經濟規模效益。

銷量大幅增長帶來規模效應及成本下降，加上油車產品結構改善，即使面對市場激烈競爭，其毛利率有望穩中有升。將其今明兩年淨利潤預測上調6%至12%，達140億元及169億元人民幣。

該行認為，吉利當前估值尚未反映盈利潛力及在智能化競爭中的後發優勢，料未來數季度盈利強勁增長，加上下半年搭載自研智駕解決方案的新車型上市，相信可繼續推動其估值提升，將其目標價上調至27元，重申「買入」評級。

個股分析—德銀/大華繼顯/  
中銀國際

## 蔚來次季盈利表現或好轉

蔚來(9866)預計第1季交付量僅43,000輛，收入129億元人民幣，低於市場預期，料首季汽車利潤率按季下跌到11%至12%。

花旗發表報告指，蔚來旗下樂道品牌(Onvo)銷量遜預期，將其2025年和2026年銷量預測下調至39.3萬輛和45.6萬輛。

### 利潤率改善

該行認為，由於預期蔚來於4月和5月密集發布新車型、規模效應帶來利潤率改善，

疊加成本控制，料第2季盈利表現好轉。

花旗將其美股和港股目標價分別降至8.1美元和62.5港元，維持「買入」評級。

另外，美銀證券將蔚來2025年和2026年銷量預測分別上調0.4%和1.7%，毛利率預測則下調0.2個百分點和0.6個百分點。

美銀將蔚來港股目標價由39港元降至38港元。維持「中性」評級，美股目標價由5美元降至4.9美元。

個股分析—花旗/美銀

## 中遠海控風險比率吸引

大和發表報告指，紅海海運服務今年恢復的機會不大，相信運費率不會大跌。不過，美國關稅政策不確定性，市場對運費率前景期望低，料中遠海控(1919)運費率降至低雙位數。

### 遭大和降盈測

報告表示，中遠海控維持其2025年至2027財年股東回報目標50%的分紅比例，股息收益率8%。在運費率疲弱及年內股價表現欠佳背景下，當前風險比率回報具有吸

引力。

大和將中遠海控2025財年每股盈利預測下調38%，目標價由13元升至14元，維持「跑贏大市」評級。

另外，大華繼顯指，考慮到今年市場環境不確定性增加，料中遠海控全年盈利按年跌36%，惟公司擁有龐大淨現金儲備，相信可提供吸引的股息回報，加上積極回購股份，將限制股價下行空間，維持其「持有」評級，目標價則由12.79元降至11.62元。

個股分析—大和/大華繼顯