

市況回暖業主急套現



近期二手交投氣氛回暖，部分業主趁機借勢沽貨。地產代理表示，不少高位入市的業主願提供較大議價空間離場。

美聯物業嘉亨灣分行助理區域經理鄭琨表示，隨購買力陸續釋放，不少買家加快入市步伐，該行剛促成筲箕灣形薈高層F室交易，實用面積466平方呎，兩房間隔，買家鍾情屋苑配套完善及交通方便，加上銀碼合預算，經議價後以815萬元易手，實用呎價17,489元。原業主持貨9年，賬面蝕120萬元。

中原地產北角城市分行高級資深區域營業董事林龍南表示，該行單日促成兩宗健威花園交易，其中B座中層8室單位，實用面積446平方呎，兩房間隔，享海景，獲用家以560萬元承接，實用呎價12,556元。原業主持貨8年，是次沽出賬面虧蝕103萬元。另一成交單位為同座中層5室，實用面積446平方呎，兩房間隔，成交價525萬元，實用呎價11,771元。原業主持貨11年，賬面獲利27萬元。

美聯物業九龍灣德福花園分行



■形薈兩房戶以815萬元沽出。

首席高級營業經理徐廣森表示，該行新近促成德福花園A座中層11室交易，實用面積538平方呎，兩房間隔，外望內園景。單位放盤約2個月，近日獲區外客洽詢。買家見屋苑附近生活娛樂設施一應俱全，睇樓1次即決定購入，最終以550萬元易手，實用呎價10,223元。原業主持貨約4年，是次轉手賬面虧蝕150萬元，物業貶值逾兩成。

中原地產麗港城分區營業經理洪金興表示，藍田麗港城本月暫錄得4宗交易，已追平上月全月交投量。分行促成14座高層B室成交，單位實用面積517平方呎，兩房間隔，坐向正南方，議價後以574萬元承接，實用呎價11,103元。原業主持貨7年，賬面蝕114萬元。

中原地產蔚藍灣畔高級分行經

理關偉豪表示，該行促成將軍澳天晉6座中高層E室交易，單位實用面積538平方呎，兩房間隔，享開揚都市景，以878萬元獲承接，實用呎價16,320元。原業主持貨近7年，賬面蝕165萬元。

新都城兩房蝕116萬沽

美聯物業將軍澳分行區域經理黃少明表示，部分業主願意擴大議價空間以促成交易，該行新近促成新都城三期1座極高層B室交易，單位實用面積406平方呎，兩房間隔。單位今年1月初以618萬元放盤，其後減價至590萬元，近期獲用家洽詢。買家心儀單位四正，議價後以563.8萬元購入自住，實用呎價13,887元。原業主持貨約5年，賬面虧蝕116.2萬元。

增加草根幸福感

早前房屋局局長何永賢與房署員工到顯發邨和洪福邨，向國家住房和城鄉建設部計劃財務與外事司司長宋友春介紹房屋局的「幸福設計」，並與他交流香港的房屋政策。有人說打造公屋環境太幸福，會令住戶不願搬走，這可能是事實！但是，難道草根就不可以得到更幸福的生活環境嗎？增加市民幸福感也是令社會和諧的共贏方向！

的確，民間長期有抱怨公屋被住戶當作私產並違法霸佔，如果公屋興建得有如私樓的水平，會令公屋私產化的風氣更盛！平衡的重點在於「公屋住戶如何離場」。公屋是社會在房屋上的救生網，救生網最優先服務的對象是針對「未能安居的草根市民」！而不是最優先兼顧「已入住人士的感受與期望」。也因此，收入已增加至超越了入住公屋資格的住戶，意義上應該是合理時間內搬走才對！因為他們已有能力去買樓或租樓，應該將機會還予公屋輪候冊的人士！而且目前公屋轉流率長期只有1%左右，輪候上樓的時間不斷延長，對貧困者不公義！

公屋面積標準合適

至於新公屋單位的面積，最大4至5人面積約376平方呎，最小1至2人面積約150平方呎。筆者覺得公屋面積的標準設計合適，如果再增大面積，公屋就包攬了其他房屋階梯的角色。公屋要產生高轉流率就要靠興建更多新供應，而在財務上公屋是負資產，若不斷增加，特區政府的財政是吃不消！而重要的是，特區政府的藍圖要更加清楚，無論什麼概念首先照顧輪候者！「缺房者」才是公屋計劃先決關心的對象！

樓市刺針

汪敦敏
祥益地產總裁

快手可靈 AI 加速變現

快手（1024）2024年收入按年增12%至1,268.98億元（人民幣，下同）；經調整溢利增73%至177.16億元；列賬盈利增1.4倍至153.44億元。單計去年第四季，總收入354億元，同比增9%，經調整淨利47億元，增8%。

麥格理發表報告指，快手上季業績基本符合預期，但電商抽佣率略為下滑，可能以較低抽佣比例吸引參與或增強平台競爭力。

該行表示，由於需要增加有關人工智能（AI）投資和持續生態系統支持，故下調快手2025年至2026年盈利10%及12%。另預期可靈AI變現進展今年起加速，估計為集團帶來4.5億元增量收入。

被下調目標價

麥格理稱，按快手今年市盈率12倍估算，將其目標價由72.7港元降至64.7港元。維持「跑贏行業」評級。

另外，大和指出，快手可能在激烈的市場競爭環境下，向商戶提供更



■快手料首季廣告收入增速放緩。

多津貼，將其今年商品交易總額（GMV）增長率同比降至12%。

該行下調快手2025年至2026年每股盈利13%至17%，以反映AI開發投資及市場推廣費用增加，將其目標價由80港元降至70港元，惟重申「買入」評級。

快手預計今年首季廣告收入增速放緩至7.5%，低於市場預期，並料今年收入增11%至12%，預計經調整淨利潤增13%。野村維持其目標價50港元，評級「中性」。

個股分析—麥格理/大和/野村

申洲對訂單增長有信心

滙豐環球研究發表報告指，申洲國際（2313）去年核心利潤按年升37%，核心利潤率恢復至17.2%，但去年下半年毛利率較上半年跌1.6個百分點至27.4%。至於全年派息率達55.8%。

獲升盈利預測

申洲管理層對訂單增長有信心，料平均售價和毛利表現穩定。該行預料，集團今年收入同比升15%（原預測升11.7%），受惠銷量增長及平均售價呈低

單位數增長，並對公司今年純利預測不變。

該行將申洲在2024年至2026年複合增長率預測上調至12.7%，今年及明年收入預測亦上調5%及5.6%，純利預測大致不變。該行將其目標價由87元下調至86.7元，維持「買入」評級。

另外，花旗將申洲盈利預測上調1%，但由於關稅風險不明朗，將其目標價由103元下調至100元，重申「買入」評級。

個股分析—滙豐/花旗

新東方海外業務放緩

美銀證券發表報告指，雖然新東方（9901）海外業務表現疲弱，但集團K19業務仍具韌性，利潤率持續改善，估計在2025財政年度將佔集團整體收入超過50%。

成人學習服務收入增

該行將新東方2025財年和2026財年非通用會計準則（non-GAAP）每股盈利預測，分別下調3%和8%，以反映海外收入增長遜預期，以及利潤率下降。

美銀將新東方目標價由53.5元下調至49.3元，重申其「買入」評級。

另外，滙豐環球研究表示，對新東方2026財年核心業務增長保持樂觀，主要受2025財年及2026財年學校規模擴張20%及15%支持。

該行估計，新東方海外留學業務收入放緩，但成人學習服務收入按年增20%，料2026財年核心收入升18%。

滙豐將其目標價由48元降至47元，評級「買入」。

個股分析—美銀/滙豐