

租金回報高 投資客湧入



地產透視
二手樓市成交回升，市場上筍盤陸續消化。地產代理表示，因租金回報率超過銀行定存息率，續吸引投資者買樓收租。



■南豐新邨兩房戶約55萬元沽出。

中原地产怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，分行新近促成鯽魚涌南豐新邨8座中層C室交易，單位實用面積391平方呎，兩房間隔，向東南，望康怡花園，單位叫價455萬元，經議價後以435萬元沽出，平均呎價11,125元。新買家為外區客，看好區內租賃回報，故入市作收租投資用。以屋苑同類單位市值租金17,000元計，租金回報達4.7厘。原業主持貨13年，賬面獲利61萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行促成長沙灣泓景臺1座高層H室成交，單位實用面積507平方呎，兩房間隔，向東南望內園景。業主叫價740萬元，吸引區內客洽詢，經議價後以720萬元成交，實用呎價14,201元。新買家心儀單位價格相宜，睇樓後決定增持物業作長線收租投

資。原業主持貨18年，賬面獲利425萬元，物業升值逾1.4倍。

中原地产九龍豪宅高級資深分區營業董事張仲偉表示，分行促成何文田勝利道加多利軒中層C室成交，單位實用面積264平方呎，一房間隔，望街景，以415萬元易手，實用呎價15,720元。新買家為長線投資者，見上址現時市值租金可達16,500元，享4.8厘高回報，遂決定入市。原業主持貨8年多，賬面蝕123萬元。

美聯物業荃灣愉景新城分行高級分區營業經理鍾家豪表示，該行錄得荃景花園12座低層C室成交，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。原業主購入多年作收租用途，近日以398萬元放盤即吸引同區投資客洽詢，最終以375萬元易手，實用呎價8,700元。原業主持貨15年，

賬面獲利191萬元。

牽晴間兩房升值近1.4倍沽

美聯物業粉嶺雲向逸峰分行聯席區域經理葉容生表示，該行促成粉嶺牽晴間11座高層E室成交，單位實用面積381平方呎，兩房間隔。買家為外區投資客，因見樓市暢旺，睇好未來北部都會區發展，以及物業升值與收租潛力，決定購入作收租投資。業主叫價438萬元，議價後微減至426萬元成交，實用呎價11,181元。原業主持貨15年，賬面獲利247萬元，物業期內升值近1.4倍。另外，該行錄得粉嶺綠悠軒6座中層A室成交，實用面積427平方呎，兩房間隔，以418萬元承接，實用呎價9,789元。原業主持貨18年，賬面獲利278萬元。

樓市刺針

汪敦敏
祥益地產總裁

明天會更好卻要更努力

香港已經回復三大金融中心的地位，今年首季超越了印度成為全球第二大股票集資市場，而《全球金融中心指數》報告中，香港排名第三，即是說就算以西方的統計方式，香港是有條件在短期內超越美國成為第一的金融中心，這無疑對一些唱衰香港或者認為香港已死的人給他們攞了一巴掌！

其實香港不是經濟差，香港銀行定期存款超過10萬億元，人們是有錢卻不用，這是時代特色，為何有錢不用？除了是悲觀之外，在國際大局勢上各方都在等待美國的大勢已去！另外，通關之後愈來愈多內地人來港買樓，反映大灣區融為一體令到客路同時貫通，我們也要承受競爭會日益加速劇烈！香港的房地產仍有很多優勢，包括售後的管理、保養、市場的流動量及政策的穩定，加上港樓對內地人來說亦有不同的投資角色，很多二手及一手住宅市場都見到操普通話的買家佔30%至40%，這是不可忽略的購買力，但在比較之下，香港的飲食業則慘敗了！筆者認為與價錢無關！沒有人會要求香港好像內地的價錢，我認為是「躺平」令到港人失去了競爭力。

自處方法不應「躺平」

筆者認為「躺平」是一個時代的陷阱，尤其是AI及機器人年代來臨之後，人類其實會更極端去競爭，現在才剛開始面對競爭加快的時候。香港的商舖低迷，其實並不是「無客」，而是沒有選擇給予客戶！千萬不要以為可等到市道回復，應該強化自己給予市場一個選擇，未來愈來愈多錢人和精英來港，港人自處方法不應「躺平」。

中遠海控料首季多賺73%

中遠海控(1919)發盈喜，預計2025年第1季股東淨利潤116.89億元(人民幣，下同)，較2024年同期重述後數據增長73%。得益於優化全球網絡布局和營銷策略，經營發展取得穩中有進的開局。

摩根士丹利發表報告指，對集裝箱運輸板塊保持審慎，由於全球貿易市場愈趨緊張，可能導致需求方存在風險，在供應壓力高企情況下，或加速行業下行周期。

利潤率趨正常化

大摩預計，中遠海控在未來數個季度利潤率及利潤增長趨於正常化，予其目標價8.5港元，評級「減持」。

另外，高盛表示，考慮到中遠海控聯營公司及合營公司投資收入增加，抵消其淨現金頭寸減少，導致淨利息收入下跌的影響，故將其2025年至2027年純利預測上調0%至1%。目標價由12港元微升至12.1港元。維持「中性」評級。



■分析指集裝箱船訂單和交付開始放緩。

摩根大通指出，今年以來集裝箱船訂單和交付已開始放緩，主要是船運商重新評估地緣政治風險。該行將中遠海控目標價由12港元升至13港元，評級「中性」。

大和指出，中遠海控預計今年第1季扣除利息及稅項前盈利(EBIT)，同比增加66%至165.71億元。強勁的增長主要受惠去年低基數。

該行表示，儘管上季盈利表現好於預期，但貿易戰帶來的不穩定性對短期股價產生不良影響。

大和予中遠海控「跑贏大市」評級。

個股分析—大摩/高盛/摩通/大和

港交所估值或被下調

美銀證券發表報告指，美國實施「對等關稅」導致市場波動性及成交同步顯著上升，雖在正常情況下，港股日均成交上升有助港交所(0388)獲得市場上調其評級，但考慮到投資者對關稅憂慮加深，即使成交維持在高水平，估值或出現下跌情況，將對港交所產生不利影響，短期估值甚至面臨下調風險。

股價已反映關稅風險

不過，美銀證券維持其目標價406元，評級「買入」，而內地穩定市場措施，料有助港

交所股價再次跑贏。

另外，摩根大通指，自4月2日以來，港交所累跌16%(相較恒指跌13%)，現價已反映這些風險因素。

該行將港交所2025年至2027年每股盈利預測，分別下調7%、18%及18%，以反映預期股票和衍生品交易量疲軟，以及投資收入減少。

摩通將港交所目標價由380元下調至340元。維持「增持」評級。

個股分析—美銀/摩通

建滔積層板高端化升級看俏

中信證券發表報告指，人工智能(AI)浪潮為印製電路板(PCB)行業帶來擴張和升級機遇，估計至2026年，相關PCB市場規模接近600億元。建滔積層板(1888)近年加大在AI等高端領域投入，公司預計今年下半年實現M7等級覆銅板批量銷售，同時將自主實現Low Dk性能的玻纖布製造，未來有望進一步加速M8/M9等級覆銅板產品量產，故看好公司未來高端化升級方向上的發展。

該行表示，建滔積層板去年快速增長，盈

利按年升46%至13億元，主要受惠下游需求回升及原材料價格上行，驅動覆銅板漲價增利。

下游需求回升

建滔積層板下游需求溫和復甦態勢向好，上游原材料平穩漲價，而行業格局傾向更有議價權的龍頭集中，公司作為全球覆銅板龍頭有望業績持續增。

中信證券維持其「買入」評級，目標價11元。

個股分析—中信證券