

# 香港仔頻錄大額獲利成交



二手市場交投活躍，香港仔區錄得多宗大額獲利交易。地產代理表示，整體入市信心明顯提升，預期成交持續向好。

世紀21怡和地產經理尹美嫦表示，該行新近促成香港仔中心觀景閣(U座)中層02室交易，單位實用面積721平方呎，三房間隔，坐向東南，享開揚全海景。業主原叫價1,090萬元，獲區內換樓客洽購，累減110萬元，最終以980萬元承接，實用呎價13,592元。代理表示，原業主持貨15年，賬面獲利400萬元，單位期內升值69%。

尹美嫦續指，該行另促成香港仔金豐大廈低層C室交易，單位實用面積450平方呎，兩房間隔，坐向東面，望開揚景觀。業主原開價550萬元，獲區內上車客洽購，累減70萬元，以480萬元承接，實用呎價10,667元。原業主持貨近16年，賬面獲利300萬元，單位期內升值1.7倍。

中原地產分區營業經理梁浩祥表示，該行近日促成兩宗薄扶林置富花園交易，其中11座低層F室單位，實用面積588平方呎，三房間隔，望開揚園景及海景，業主叫價618萬元，



■香港仔中心三房戶獲980萬元承接。

即獲同區換樓客洽購，經議價後以593萬元承接，實用呎價10,085元。原業主持貨24年，是次沽出賬面獲利380萬元，單位升值近1.8倍。另一宗為8座中層A室，單位實用面積439平方呎，兩房間隔，望開揚山景，最終以410萬元承接，實用呎價9,339元。原業主持貨近43年，是次賬面獲利366.5萬元，單位升值8.4倍。

## 福群大樓一房租金回報4.2厘

香港置業高級聯席董事郭詠詩表示，該行促成香港仔嘉寧大廈中層C室交易，單位實用面積647平方呎，三房套間隔，向東南望部分海景。代理指，業主以680萬元放盤後吸引區內客洽購，議價後以640萬元承接，

實用呎價9,892元。新買家為首置客，心儀單位間隔實用，睇樓兩次後決定拍板入市。原業主持貨28年，是次賬面獲利達613萬元，物業升值近23倍。

郭詠詩續指，特區政府擴大人才計劃來港，帶動區內租務需求，該行剛促成福群大樓A座中層04室租賃交易，實用面積325平方呎，一房間隔，向西南望海景。單位以15,000元放租一星期，即獲外區客零議價承租，實用呎租約46.2元，高市價約8%。代理指，新租客為專才人士，心儀單位租金相宜，而且享海景。業主2014年以約426萬元購入上述單位，以現時租金水平計算，業主享4.2厘租金回報。

## 金行連環搶租旺舖

深圳去年12月重新實施「一簽多行」後，近期頻頻出現金行搶租核心區旺舖，例如：1) 旺

角彌敦道610號荷李活商業中心地下G14至G17號舖，建築面積1,396平方呎，業主最初放租每月25萬元，早前調低租金每月20萬元及加分成後，立即獲內地金行連鎖店老鳳祥以每月18萬元加分成承接，前租客是泰國最大超級市場連鎖店Big C。2) 旺角彌敦道644號地舖，建築面積約1,200平方呎，新租客老鳳祥金行以每月19萬元承租。前租客天上野家品連鎖店。3) 尖沙咀海防道53至55號海防大廈地下5號舖連閣樓，建築面積合共2,000平方呎，獲六福集團旗下內地副線品牌「福滿傳家」金行以每月45萬元承租。

另外，中環國際金融中心商場1樓1個大舖，建築面積3,000平方呎則獲內地連鎖金行「老鋪黃金」承租。該店曾於2023年年中以每月150萬元承租尖沙咀廣東道新港中心地下、1樓和2樓三層，總建築面積10,140平方呎。前租客是國際手袋連鎖店Burberry於舖市高峰期以每月650萬元承租。

## 華豐大廈地舖15萬租出

最新舖位租售成交則包括粉嶺和泰街41-53號地下G(53)號舖，建築面積1,200平方呎，成交價1,800萬元。九龍塘伯爵街2號地下，建築面積約1,860平方呎，成交價1,100萬元。佐敦彌敦道298至306號華豐大廈地下C號舖，建築面積約1,280平方呎，前租客片仔癀國藥堂，新租金15萬元。

舖位尋寶

陳志賢

香港舖位精英會創辦人兼主席

## 中升最壞時刻已過去

摩根士丹利發表報告指，由於中國內地豪華內燃汽車折扣擴大，汽車經銷商新車利潤率去年見歷史新低。預期今年經銷商新車利潤率維持在較低水平。對於美國進口汽車徵收關稅的建議，可能導致消費者更難負擔高級車型，例如奔馳GLE/GLS，以及寶馬X4/6/7系列。

### 盈利有望谷底回升

報告表示，相對於美東汽車(1268)及永達汽車(3669)，該行更看好中升控股(0881)，相信其最壞時刻已經過去。即使豪華汽車需求疲弱，但來自愛通新車銷售的利潤和汽車維修服務單位的穩定增長有助中升今年盈利自谷底回升。至於美通和永達售後服務增長停滯不前，或更易受周期性新車業務影響。

大摩維持中升「增持」評級，目標價則由17元降至15元。永達目標價由2.5元降至2.4元，評級「與大市同步」。美東評級「與大市同步」，目標價由2.1元升至2.2元。

另外，華泰證券指，考慮到豪華汽



■中升擁抱新能源車企，有助業務發展。

車品牌或面對市佔率下滑及價格競爭風險，下調中升2025年至2026年淨利預測31%及19%，分別至39.4億元及49.4億元人民幣。

該行表示，面對市場價格競爭加劇，汽車經銷商普遍承壓，但中升積極擁抱新能源車企，與賽力斯合作深化差異化競爭優勢，店效提升下，行業龍頭業績或迎來修復。

華泰維持其「買入」評級，目標價由20.4元降至17.07元。

行業分析—大摩/華泰

## 中通快遞獲升目標價

滙豐環球研究發表報告指，國家郵政局預計2025年首季整體快遞包裹量同比增21%；收入增8.5%。儘管價格受壓，但包裹量維持在高雙位數水平。

### 短期價格料趨穩定

報告指，極免速遞(1519)上季包裹量按年增逾七成，這對中通快遞(2057)屬正面信號，考慮到其市場領先地位，能獲更大規模經濟效應，以對抗價格壓力。

滙豐認為，行業整體盈利能力減弱，價格競爭進一步加劇的可能性降低，料短期價格趨於穩定，特別是在電商「618」購物節之前。

滙豐將中通快遞2025財年盈利預測上調3%；淨利潤預期按年增10%(高於市場預期6%)。同時將其目標價由156港元升至172，評級由「持有」上調至「買入」，其總股息收益率約5%，以及未動用回購額度均有利估值。 個股分析—滙豐

## 泡泡瑪特受美關稅影響有限

泡泡瑪特(9992)聚焦區域策略，在大中華區、美洲區、亞太區、歐洲區設置區域總部。對於美國大幅加徵關稅，美銀證券發表報告，認為關稅戰對其影響有限，因公司具強大定價能力、對經濟衰退有防禦能力、全球生產轉移且供應鏈多元化，以及全球化策略。

### 供應鏈多元化

美銀表示，泡泡瑪特去年將一成生產線由中國轉移至越南，擬今年擴展至東南

亞和墨西哥。供應鏈多元化除了降低關稅風險，亦支持集團全球擴展計劃。

報告指，由於關稅按離岸價徵收，加上泡泡瑪特於美國市場毛利率逾75%，估計零售價增加兩成，將可抵消超過100%的關稅上漲幅度。近期美國玩具公仔價格已從16.99美元增至18.99美元，顯示其定價能力。美銀稱，泡泡瑪特現價對應2026年預測市盈率22倍，估值偏低。重申其「買入」評級，目標價200元。

個股分析—美銀