

筍盤漸消化 無樓睇照入市



地產透視

入市步伐加快，二手市場需求持續上升。地產代理表示，部分買家眼見售價相宜的筍盤買少見少，在無樓睇情況下仍拍板承接。

中原地产將軍澳廣場第一分行高級分區營業經理何俊傑表示，分行最新促成將軍澳海靄苑7座中低層G室交易，單位實用面積856平方呎，三房套加儲物房間隔，單位坐向西南方，向海望市景，年初開價1,250萬元，近日降價至1,168萬元即獲洽購，最終以1,050萬元連租約成交，實用呎價12,266元。代理指，新買家為同區家庭換樓客，見上址叫價合理，議價後即使無樓睇仍決定入市，待租約期滿後收回自住。原業主持貨9年，賬面獲利59萬元。

利嘉閣地產逸樺園分行聯席董事吳玉蘭表示，該行新近促成鯽魚涌康景花園D座高層6室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，外望開揚內園景。新買家為區內客，心儀單位位處高層，開揚舒適，在無樓睇情況下進行洽購。業主原以550萬元放售，議價後以495萬元連



■海靄苑三房單位1,050萬元連租約成交。資料圖片

租約成交，實用呎價11,124元。原業主持貨14年，賬面獲利130萬元，期內物業升值36%。

中原地产荃灣海之戀分行市務經理凌活忠表示，分行新近促成荃灣海之戀·愛炫美5A座高層A室交易，實用面積1,162平方呎，四房套連儲物房間隔，向西南，享汀九橋全海景。業主早於2022年中放盤，開價2,500萬元，但單位一直有租約不設睇樓，去年底叫價減至2,300萬元，獲同區換樓客洽購。新買家認為最近樓市明顯回暖，加上參觀同類單位後，覺得景觀十分吸引，經議價後以2,138萬元承接，實用呎價18,399元。原業主持貨7年，賬面蝕419萬元，單位貶值16%。

祥益地產區域董事袁思賢表示，分行促成屯門時代廣場C座低層

8室交易，單位實用面積272平方呎。新買家為區內客，有感屋苑位置優越，購物、交通應有盡有，雖然無法睇樓，但參考同類型單位間隔及單位放盤相後，認為單位內籠企理，加上業主願減價5.2萬元，決定以282.8萬購入上址自住，實用呎價10,397元。原業主持貨9年，賬面獲利12萬元。

尚璽納米戶蝕45%

利嘉閣地產客戶董事蘇志健表示，該行錄得大角咀尚璽低層C室成交，單位面積158平方呎，開放式間隔。新買家為投資者，鍾情單位樓齡新保養佳，在不睇樓情況下議價至220萬元連約成交，實用呎價13,924元。原業主蝕185萬元，單位貶值達45%。

關稅戰下自處之道



樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

4月2日美國總統特朗普宣布「對等關稅」後，環球股市皆出現不同程度的動盪，商人應如何自處？通脹會否飆升？美元會否貶值？息口走勢會否改變？環球經濟會否衰退？這一切也考驗商人的能力，甚至社會和國家的能力！

筆者認為政局難測，金融戰爭更難測，但我們不可能理解到西方政客如何衡量不同的利益，因為其中包括了不同的利害關係、經歷與邏輯。作為市民，最實際就是做好自己，做生意在財政上留有餘地！每份工作的本分都有其意義，做好自己責任就等同支持社會！老闆的責任是維持員工的生計，市民的責任是支持國家方向、盡市民的責任與給予意見政府。

美國會在經濟欠佳之下減息，亦會在出現高通脹之後加息！息口加減各有其不同時段，不宜太悲觀和樂觀評估。當然物價上升都可以分「滯脹」和「通貨膨脹」，筆者認為不少西方國家都要面對「滯脹」，而內地很大機會仍是低通脹，通脹上升一點可能對內地市場更健康！香港跟着中央政府的路線，在東升西降之下長遠不用擔心，特區政府要避免過分舉債成為了長期的負擔。樓市成交暫時未見受嚴重影響，市場仍然較農曆新年前暢旺，小陽春情況持續！

資金進入東升西降

港股方面，雖然短期難免面對衝擊，但長遠來看是正面因素較多。筆者認為內地經濟已經完成了調整期，開始進入回升階段。另外，年初至3月中納斯達克指數下跌了8%，但同期香港股市回升及市值增加了約30%。其實已經印證了，資金開始進入東升西降的情況！觀乎過去3年來，內地樓市出現的一系列調整，現在看來顯然是精明之舉！

快手新AI模型勝同業

快手(1024)較早前發布「可靈2.0」視頻生成模型及「可圖2.0」圖像生成模型。高盛發表報告指出，可靈推出以來累計用戶逾2,200萬，月活躍用戶(MAU)增長25倍，超過1.5萬名開發者使用其API服務。

快手管理層指，約85%生成視頻來自「圖轉視頻」場景。通過快速疊代，可靈在視頻生成領域保持技術優勢。至於可靈2.0版本強化語義理解、動態控制與美學品質，在「文生圖」與「圖轉視頻」場景中顯著優於全球同業。

可靈今年營收料達標

管理層表示，目標可靈於2025年營業收入達6,000萬美元，長期目標在全球超十億美元的影視製作市場佔據顯著份額；憑藉強化視頻生成能力，預計將降低內容創作門檻，激勵更多創作者參與、活化快手內容生態；人工智能生成(GenAI)內容廣告素材日均消耗在2024年第4季已逾3,000萬元人民幣，隨着畫質及視頻品質提升、推理成本下降，以及滲透率



■高盛予快手買入評級。 彭博社

提高，料將推動規模進一步擴張。

高盛預期，可靈今年營收有望達標，予其「買入」評級，目標價62元。

另外，摩根士丹利指出，快手可靈2.0視頻生成模型及可圖2.0圖像生成模型，較1.0版本更強大，包括回饋能力、影片動態質素及影像顏色質素。用戶對可靈2.0反應，將是今年營收能否達標關鍵。予快手「大市同步」評級，目標價58元。

個股分析—高盛/大摩

國泰被下調盈利預測

美國發起全球關稅戰，美國對華關稅、取消小額豁免政策同樣適用於香港。國泰航空(0293)行政總裁林紹波最新致函員工指，關稅波及整個航空業，集團可能面對貨運中斷、旅客行為改變、成本增加以及供應鏈壓力等影響，並無法估計影響程度和時間。

摩根士丹利發表報告，下調對國泰2025年至2026年盈利預測1.4%和8%，主要反映貨物收益預測溫和下降。至於2027年盈利預測達93億元。

該行指出，最新預測仍未反映大幅下調盈測的可能性，主要考慮到國泰在本港市場具有較高定價能力，而燃料成本下降有望為需求放緩提供緩衝空間，自由現金流維持健康。此外，該行重申關稅戰仍是拖低國泰北美航線客貨運收益最大風險。

遭削價近14%

大摩下調國泰目標價13.8%，由11.6元降至10元，維持「與大市同步」評級。

個股分析—大摩

內險股股息可見度風險增

摩根大通發表報告指，對內地保險業未來12個月盈利及股息可見度風險增加表示重大擔憂。據估算，A股市場每一成波動，意味2025財年淨利潤預測平均變動47%。反映整體盈利預測或面臨較高風險，而內險行業資本成本較高。

摩通首選平保

該行表示，中國10年期債券收益率下降，可能對內險企業資產負債表能力造成顯著負擔，影響股東回報。因此，將所覆

蓋內險股平均目標價下調7%。

內險股中，摩通首選中國平安(2318)，評級「增持」，隨後依次為中國財險(2328)、人保集團(1339)、中國太保(2601)、中國人壽(2628)及新華保險(1336)。

另外，瑞銀預計，平保首季稅後經營溢利按年增長低單位數。其中，壽險業務稅後經營溢利增長，主要受營運差異改善，及保險基金管理資產增加所帶動。

行業分析—摩通/瑞銀