

元朗平盤增 買家急尋寶



新盤銷情持續，帶動二手氣氛轉旺，地產代理表示，元朗區個別業主近日願意擴大議價空間，吸引用家趁機入市執平貨。

中原地产區域營業經理王勤學表示，一手熱賣帶動下，近日二手市場入市氣氛回升，五一假期元朗區單日錄得8宗二手成交，表現不俗。區內屋苑 Grand YOHO 連錄兩宗成交，包括3座中層C室，單位實用面積898平方呎，三房套連儲物房間隔，業主開價1,300萬元，議價後以1261.8萬元沽出，實用呎價14,051元。買家為同區換樓客，鍾情屋苑樓齡新，單位闊落實用，即承接作新居。原業主持貨8年，賬面蝕169.2萬元，單位貶值約12%。另一宗成交為10座高層E室，實用面積592平方呎，兩房連儲物房間隔，以825萬元沽出，實用呎價13,936元。原業主持貨9年，賬面蝕51.4萬元。

王勤學續指，元朗朗屏8號2座高層A室錄得成交，單位實用面積499平方呎，兩房間隔，原叫價638萬元，最終業主願減價39萬元，以599萬元沽出，實用呎價12,004元。代理指，買



■元朗 Grand YOHO 連錄兩宗成交。

家為同區上車客，見樓價已回到吸引水平，遂把握時機置業，心儀屋苑位置及起居方便，睇樓後火速拍板入市。原業主持貨6年，賬面蝕189萬元，單位貶值24%。

美聯物業營業經理曹錦輝表示，貿易戰影響令市場波動，但仍吸引物業買家趁機會尋寶，該行近日錄得元朗洪水橋朗峰園2座中層G室成交，單位實用面積438平方呎，兩房間隔，單位叫價430萬元放售，獲用家垂青，議價後以402萬元成交，實用呎價9,178元。原業主持貨6年，是次轉手賬面虧損93萬元，單位貶值約18%。

曹錦輝續指，該行另錄得洪水橋翠峰第28座中層戶成交，單位實用面

積1,001平方呎，三房套連儲物房間隔，屬區內優質放盤，單位原叫價800萬元，獲同區用家垂青，經議價後以633萬元承接，實用呎價6,324元。原業主持貨13年，賬面微蝕10萬元。

Yoho Midtown 放盤半日即租出

美聯物業分區營業經理葉偉珠表示，區內租務市場需求持續，該行最新促成元朗Yoho Midtown 5座高層B室租務交易，單位實用面積475平方呎。業主以17,000元放租僅半日，即獲本地租客洽詢，經議價後以16,500元承租，實用呎租34.7元。業主於2011年以352.8萬元購入單位，現享高達5.6厘租金回報。

兩餸飯搶民生區旺舖



舖位尋寶

陳志偉

香港舖位精英會創辦人兼主席

疫情後兩餸飯連錄多宗民生區舖位租務；例子1) 油麻地彌敦道460-480號地下B號舖，建築面積1,400平方呎，今年4月初以月租8萬元承接。2) 另一兩餸飯食肆承租油麻地彌敦道506號地舖，建築面積1,000平方呎，今年4月初以月租約9萬元承租，呎租90元。3) 觀塘牛頭角道357至375號仁安大廈地下D號舖，建築面積1,000平方呎，此為觀塘區內食肆旺段，該舖今年4月初以月租11.8萬承租，這舖高峰期曾經月租達17萬元，現在租金由高位回落三成。

亨環·天后全幢6.5億沽

至於最新舖位租務成交個案則包括1) 柴灣小西灣道23號富怡花園地下56-62號舖，建築面積共2,111平方呎，前租客佳寶超級市場，新租金月租24.5萬元。2) 尖沙咀加拿分道20號加拿芬廣場地下G21及G22號舖，建築面積800平方呎，現租客7-11CAFE，新租金月租12萬元。3) 尖沙咀柯士甸路17號豐樂大廈地下4A號舖，建築面積960平方呎，前租客碧濤潤養生按摩，新租金月租5.5萬元。4) 天后電氣道54號亨環·天后全幢，建築面積合共52,937平方呎，剛以6.5億元售出，呎價12,269元。5) 中環荷李活道57-59號利來商業大廈高層地下及一樓，建築面積高層地下798平方呎，一樓972平方呎，前租客Yellow Korner，月租12萬元。

國壽淨資產穩健擴張

摩根士丹利發表報告指，中國人壽(2628)第1季業績現強勁，其中盈利按年增39.5%，並是以壽險業務為主軸的同業中最高，同時大幅優於該行預期，年化股本回報率(ROE)達22%。每股賬面值穩增4.5%，也優於同業。

財務指標滿意

大摩表示，即使國壽銷售增長放緩，但結構良好，整體而言，市場滿意其上季業績表現，尤其是財務指標。予其目標價15.2元，評級「增持」。

另外，花旗指，國壽新業務價值(NBV)同比僅增5%，落後於新華保險(1336)增長68%、中國太保(2601)、中國平安(2318)及人民保險(1339)分別增39%、35%及32%。

花旗表示，國壽首季度淨利潤按年大增40%，顯著優於其他壽險同業，主要得益於醫療賠付減少導致保險服務費用下降，以及利率上升引起的變額費用年金(VFA)合約波動。

期內，淨資產在首季度末按季增



■國壽年化股本回報率達22%。

路透社

長4%，優於新華保險的下跌17%、中國太保的下跌10%，以及中國平安的增加1%。

花旗將國壽目標價定於17.7元，給予「買入」評級。

滙豐環球稱，國壽上季年度保費收入跌4.5%，經紀數量較去年全年減少3.1%，但盈利仍錄強勁增長，主要受保險服務支出的明顯減少。該行維持其目標價14元，評級「持有」，以反映集團盈利強勁增長，以及淨資產(BV)穩健擴張。

個股分析—大摩/花旗/滙豐

渣打獲上調每股盈利預測

渣打集團(2888)第1季除稅前列賬基準溢利21億美元，按年升10%。列賬基準普通股股東應佔溢利13.6億美元，升11%。列賬基準經營收入53.8億美元，升5%。集團重申，維持計劃於2024年至2026年向股東累計回饋至少80億美元，並隨時間提高每股全年股息金額。

上季業績勝預期

高盛發表報告指，渣打上季業績勝預期，將其2025年每股盈利預測上調6%。

由於年收入增加2%，同時將2026年至2028年每股盈測分別上調2%、2%及1%。

報告指，渣打首季業績主要受惠淨利息收入(NII)符合預期；非NII(投資產品、宏觀交易和信貸交易)表現優於預期，抵消略高於預期的營運支出；信貸減損比普遍預期低7%；普通股權一級資本比率(CET1%)符合預期；2025年及2026年財務指引維持不變。

個股分析—高盛

中石油增產抵消油價跌影響

瑞銀發表報告指，中石油(0857)首季淨利潤按年增2%，按季增46%，高於預期。由於該行將2025年至2027年布蘭特油價預測，分別下調至每桶66美元、65美元及70美元，估計將導致中石油上游收益承壓，但集團透過持續成本控制，以及增加天然氣產量，料可抵消油價下跌的負面影響。

推廣非油品業務

該行表示，中石油天然氣業務持續穩

健增長，國際油價回落有助減少液化天然氣(LNG)進口損失；集團擬在內地需求萎縮情況下，推廣非油品及LNG業務。

瑞銀將中石油2025年至2027年盈利預測，分別下調7%、5%及5%。目標價亦由9.5元降至9元，維持「買入」評級。

另外，花旗表示，考慮到逾8%的股息率及正自由現金流，中石油仍是該行的行業首選股，予其評級「買入」，目標價8.2元。

個股分析—瑞銀/花旗