

# 租客趁樓價低水做業主



**樓市氣氛回暖，部分租客決定由租轉買。地產代理表示，租客有感未來供平過租，趁現時樓價尚處低水紛紛入市做業主。**

中原地產屯門龍門二期第二分行高級分區營業經理鍾宏遠表示，屯門區近期供平過租的情況愈趨普遍，促使租客加快入市，轉租為買。該行新近促成龍門3座低層E室交易，單位實用面積461平方呎，兩房間隔。新買家鍾情屋苑附會所設施，而且屬鐵路上蓋物業，貫穿大型商場，遂決定以647萬元購入自住，實用呎價14,035元，屬市價成交。代理表示，新買家為內地優才，原打算租住區內半新盤單位，後來有感供平過租，加上考慮到長期在香港發展，決定轉租為買。

鍾宏遠續指，該行另錄得屯門康德花園1座中層G室交易，實用面積363平方呎，兩房間隔，業主計劃賣樓換出市區，見有客人洽購，不惜劈價達72萬元，最終以298萬元沽出，實用呎價8,209元，較同類單位近期造價約340萬元，低約12%。代理指，新買家為區內租客，見上址業主肯大幅降價，



■龍門兩房戶以647萬元沽出。

樓價低水，所以極速承接。原業主持貨8年，賬面蝕60萬元。

美聯物業元朗公園南路分行高級分區營業經理徐君寶表示，租金持續上升，令不少市民決定由租轉買入市。該行新近促成元朗Park Yoho 10B座中層D室交易，單位實用面積531平方呎，兩房間隔。業主以550萬元放盤後吸引租客洽詢，經議價後以530萬元易手，實用呎價9,981元。新買家見租金持續上漲，考慮到現時樓價合適，故即睇即入市。原業主持貨10年，是次易手虧損約57萬元，單位貶值近1成。

利嘉閣地產西九龍宇晴軒分行高級聯席董事陳炳南稱，該行近期促成荔枝角「四小龍」之一的昇悅居1座中層D室交易，單位實用面積490平方呎，

兩房間隔，向北，望內園景。新買家為區內租客，心儀屋苑附近生活配套一應俱全，景觀開揚，議價後以718萬元成交，實用呎價14,653元。原業主持貨11年，賬面獲利118萬元。

## 港灣豪庭三房放盤速沽

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行促成大角咀港灣豪庭7座中層C室交易，單位實用面積490平方呎，三房間隔，向西南，望開揚景。代理指，單位以700萬元放售2日即獲同區客洽詢，雙方議價後以680萬元易手，實用呎價13,878元。新買家為區內租客，心儀單位有露台，間隔實用，睇樓1次即拍板承接。原業主持貨23年，賬面獲利445.5萬元，單位期內升值1.9倍。

## 一線街舖未交吉租出

最近半年，舖位買賣成交因息口高及關稅戰等因素影響，平均每月成交只有近80宗。相反，舖位租務相當暢旺，平均每月有約430宗成交。現時四大核心旅遊區（包括銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環）的一線街舖大部分都需要預租（未交吉已經租出），舖位街舖的空置率大減至約6%。例如旺角西洋菜南街（由亞皆老街至登打士街）段沒有吉舖。

此外，近日人氣麵包店以月租12萬元承租的中環砵甸乍街14至16號太富商業大廈向街二線地舖，建築面積1,243平方呎，平均呎租97元，該舖前租客為日本餐廳，早於2020年初疫情前每月租金20萬元，新租金較疫情前大減40%。

## 謝斐道地舖1200萬沽

至於最新舖位租售成交：1) 土瓜灣美善同道49號地舖，建築面積320平方呎，租客鈺盈美容，成交價630萬元（市傳）。2) 灣仔謝斐道52-58號金鐘大廈地下D號舖，建築面積400平方呎，1,200萬元售出，成交呎價3萬元，租客匯銀通人民幣找換。3) 北角電廠街9-15號聯和大廈地下A及D號舖，建築面積1,300平方呎，前租客六合小巷，月租7萬元（市傳）。4) 旺角彌敦道582-592號信和中心地下G29號舖，建築面積165平方呎，前租客中華邦地產代理公司，租金5.8萬元（市傳）。5) 深水埗汝州街271號地下前舖，建築面積700平方呎，現租客福泰珠寶，月租12萬元。

## 舖位尋寶

陳志賢

香港舖位精英會創辦人兼主席

## 銀娛增長前景明確

摩根大通發表報告指，銀河娛樂（0027）第1季業績勝市場預期，集團在五一黃金周期間表現較同業為佳，澳門嘉佩樂酒店大部分客房和賭場區域初步運作，客房在未來數月逐步開放，超高端客戶初步反饋極為正面。

該行將其今明兩年經調整EBITDA預測上調3%至4%，分別由121.09億元及122.12億元，上調至125.62億元及127.3億元。

### 黃金周收入勝同業

摩通強調，銀娛具有明確增長前景，將其目標價由36元升至37元，以反映其估值吸引。維持「增持」評級，列為濠賭股首選之一。

另外，高盛指，銀娛在五一黃金周博彩總收入增長優於同行12%，基於高端中場穩健的博彩投注額，以及貴賓廳較高的淨贏率。

黃金周期間客流量錄雙倍按年增長，而行業增幅為41%。購物中心零售銷售亦由過去幾個月的負增長，轉為按年增長雙位數。受奢侈品消費推



■銀娛獲摩通列為濠賭股首選之一。 彭博社

動，過去數月零售銷售錄雙位數增長。黃金周博彩總收入短期迅速回歸正常。

該行將銀娛2025年至2027年EBITDA預測下調3%至上調1%，目標價由48.1元降至47.6元；重申「買入」評級。

花旗預期，銀河嘉佩樂酒店未來幾個月全面投用，未來數月旗下場地將舉辦多場演唱會及大型會議，預期銀娛管理層將在最新一次分析師會議中提及更多發展進度。予其「買入」評級，目標價46元。

個股分析—摩通/高盛/花旗

## 中芯產品均價復甦需時

里昂發表報告指，中芯國際（0981）首季收入低於指引，產品平均售價波動歸因於廠房維護導致生產良率波動，而第2季度指引亦低於市場普遍預期。

該行表示，將中芯2025年至2027年盈利預測各下調14%，目標價由59.5元微降至59元。由於集團受惠汽車及工業芯片國產化需求增加，維持其「跑贏大市」評級。

另外，高盛指出，將中芯其2025年至2029年收入預測下調15%至16%，相信公

司產品平均售價復甦時間將較預期長。

### 毛利率料逾兩成

該行預期，中芯2025年至2029年毛利率維持逾兩成水平；不過，將期內淨利潤分別下調30%、21%、15%、14%及15%。

高盛指出，雖然集團產品平均售價因生產問題面臨壓力，但仍重申對其正面看法，維持其「買入」評級，目標價由62.7元上調至63.7元。

個股分析—里昂/高盛

## 老鋪黃金配股強化資本

老鋪黃金（6181）早前以折讓價8%，配售431萬股新H股，每股配售價630元，集資27億元。美銀證券發表報告指，是次配股將強化公司現金狀況，資金用於擴充及改善現有門店，並將部分資金用作補充庫存。預期今年分別在內地及海外開設4間和2間門店。

### 人流及銷售動力強

美銀認為，老鋪黃金能在高增長及合理估值之間取得平衡，重申其「中性」評級，

目標價則由946元下調至932元。至於配股6月禁售期屆滿只屬短期風險。

另外，摩根大通表示，該行於五一黃金周假期，前往老鋪黃金位於上海恒隆廣場及豫園兩家店舖進行實地考察，店鋪人流及銷售動力強勁。

該行指，老鋪黃金致力提升零售體驗，將成為打造公司成為第一黃金品牌的推動力，並成為近期股價催化劑，維持其「增持」評級，目標價1,111元。

個股分析—美銀/摩通