

北角二手平貨多交投增



地產透視

二手交投氣氛逐步回暖，業主趁機借勢沽貨。地產代理表示，北角區個別業主近日願意擴大議價空間，吸引用家入市執平貨。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，近月二手樓市氣氛稍稍好轉，但呎價仍於低位徘徊，屬北角區內老牌屋苑的健威花園，C座低層07室近日錄得成交，單位實用面積456平方呎，兩房間隔，望西南眺望山景。單位叫價550萬元，放盤3個月後最終減價30萬元，以520萬元易手，實用呎價11,404元。原業主持貨7年，賬面蝕190萬元，單位貶值27%。

蔡嘉駿續指，該行另錄得同屋苑A座高層04室成交，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，向北眺望部分海景。單位叫價620萬元，經議價後業主減價87萬元，減幅達14%，以533萬元易手，實用呎價11,978元。原業主持貨15年，賬面獲利235萬元，期間升值79%。

中原地產區域營業董事林龍南表示，該行錄得北角和富中心15座高層D室成交，單位實用面積733平方呎，



■健威花園兩房戶以520萬元沽出。

三房間隔，向南望樓景，議價後減價65萬元，以915萬元沽出，實用呎價12,483元。原業主持貨29年，賬面大幅獲利540萬元，單位升值1.4倍。

林龍南續指，該行另錄得港運城2座中層C室交易，單位實用面積620平方呎，兩房間隔，向東南望樓景，業主原叫價920萬元，議價後減價50萬元，以870萬元易手，實用呎價14,032元。原業主持貨14年，賬面獲利312.8萬元，單位升值56%。

君譽峰開放式租金回報2.9厘

美聯物業高級營業經理盧浩表示，北角百福花園因呎價不足9,000元，近月查詢及睇樓量持續上升。分行錄得該屋苑景福閣中層D室交易，

單位實用面積597平方呎，三房間隔，近日以520萬元沽出，實用呎價低見8,710元。原業主持貨7年，賬面損手300萬元，樓價回落37%，成為屋苑近年最大幅度蝕讓成交。另同屋苑百祥閣中層F室亦錄成交，單位實用面積546平方呎，兩房間隔，以490萬元易手，實用呎價8,974元。原業主持貨34年，賬面獲利352萬元，單位升值逾2.5倍。

美聯物業營業經理謝國安表示，該行剛促成北角君譽峰高層F室租務交易，單位實用面積181平方呎，開放式間隔。新租客鍾情屋苑鄰近港鐵站，租金合理，最終以13,380元承租。業主於2020年以約552萬元購入物業，現享2.9厘租金回報。

淡市宗教團體積極買舖



舖位尋寶

陳志偉

香港舖位精英會創辦人兼主席

疫情後舖位買賣成交不多，投資者離場，唯有用家積極買舖，其中又以教育界及宗教團體最為積極。例如1) 中國基督教佈道會恩泉堂以6,180萬元買入九龍城太子道西398號御·太子基座商場，建築面積約6,320平方呎，呎價約9,778元。2) 另一個宗教團體靈源寺以5,700萬元購入北角建華街18至26號地下3號舖連一樓全層，建築面積約7,401平方呎，呎價7,702元。3) 第三個宗教團體以2.45億元買入北角馬寶道33號地下至3樓，建築面積約38,515平方呎，呎價6,316元。4) 第四個宗教團體以6,100萬元買入北角英皇道310號1樓，建築面積約8,042平方呎，呎價約7,585元。

大坑地舖及閣樓1100萬沽

另外，最新舖位租售成交方面，包括1) 新蒲崗康強街1-17號裕富大廈地下1B號舖，建築面積約250平方呎，傳768萬元售出，租客齊柏林熱狗店，每月租金3.2萬元。2) 大坑施弼街18-20號金安閣地下B號舖及閣樓，地下約700平方呎，閣樓約540平方呎，以1,100萬元售出，交吉交易。3) 上環永樂街133號富樂大廈地下及閣樓，建築面積地下約650平方呎，閣樓約650平方呎，前租客豐盛行蔘茸，租出月租約7萬元。4) 中環荷李活道96至116號聚賢居地下A號舖，建築面積2,010平方呎，前租客De Belgie，租出月租約9.8萬元。

領展績後獲上調DPU

領展(0823)截至3月底止全年度業績，可分派總額按年增4.6%至70.25億元。每基金單位分派(DPU)升3.7%至272.34仙。末期分派137.45仙，升3.7%。

花旗發表報告指，考慮到領展股息率達6.5%，較10年期美債收益率錄溢價200基點，維持其「買入」評級，目標價則由47.82元降至47.25元，以反映租客銷售面臨挑戰。

該行預計，受益於港元拆息趨跌，估計年化每下降100基點，領展DPU有望提升2.5%。

借貸成本下降

另外，滙豐研究表示，領展旗下基金管理業務一領展房地產投資若取得成功，將是集團另一個盈利增長動力。將其2026年至27財年DPU，分別上調3.7%及2.8%，以反映借貸成本下降。目標價由44.6元升至45元，維持「買入」評級。

高盛指，雖然領展續租租金受



■領展續租租金續受壓。

壓，惟租戶續租率超過80%，以及多項關鍵績效指標(KPI)均顯示其投資組合具有一定能力。

該行將領展2026年至27財年DPU預測上調1%，目標價由46元升至48元，維持「買入」評級。

瑞銀表示，集團有33%浮息借貸，逾半為人民幣貸款，低息環境及即將推出的REITs互聯互通料有助推動股價。將其2025年至27財年DPU預測上調5%至6%，目標價由41元升至44.2元，予「買入」評級。

個股分析—花旗/滙豐/高盛/瑞銀

翰森製藥獲升目標價29%

翰森製藥(3692)日前公布，授權在美國納斯達克上市的雷傑納製藥(Regeneron)，在中國內地、香港及澳門以外地區開發集團旗下1隻自主研發減肥藥。翰森可獲8,000萬美元首付款，未來亦有機會取得最高19.3億美元里程碑付款，以及潛在產品銷售雙位數百分比特許權使用費。

減肥藥市場規模大

摩根士丹利發表報告指，翰森今次授出減肥

藥在海外的產品開發許可，對市場而言屬正面驚喜，而減肥藥市場規模大，潛在規模達1,500億美元，重申其「增持」評級，目標價29%。

野村發表報告指，考慮到集團財務表現，將其2025年及26年收入預測，分別上調4.5%及4.2%；同期盈利預測分別上調10.4%及7.9%。

該行大幅調高翰森目標價29%，由19.86元升至25.64元，維持「中性」評級。

個股分析—大摩/野村

新世界延派債息有利現金流

摩根士丹利發表報告指，新世界發展(0017)延遲支付4筆總值8,400萬美元(約6.56億港元)永續債券利息，原應於2025年12月支付，現將累計至未償還餘額。公司未有選擇贖回於5月16日到期的3.45億美元債券，利率已從6.15%升至逾10%。另正與銀行協商，尋求875億元再融資，並抵押其大部分投資物業。上述舉措短期有助集團現金流儲備，但長遠將增加債務負擔。

大摩維持予新世界「減持」評級，目標價

6.5元。

股價下行壓力增

另外，瑞銀認為，新世界宣布延遲支付4筆永續證券的票息，不構成技術性違約。按現行會計準則，所有延付票息將計入本金，並進一步減少歸屬股東剩餘資產淨值，料對集團股價帶來短期下行壓力。

瑞銀稱，基於新世界每股資產淨值折讓75%，予其目標價4元，評級「沽售」。

個股分析—大摩/瑞銀