

大角咀平盤增 買家急尋寶



樓市氣氛向好，用家入市步伐加快，地產代理表示，大角咀多年來經社區重建後，周邊配套已非常齊全，吸引用家尋覓靚盤。

美聯物業首席區域營業董事張曉盈表示，大角咀港灣豪庭鄰近港鐵奧運站及多間大型商場，近日錄得多宗成交，該行最新促成4座低層E室交易，單位實用面積345平方呎，兩房間隔，買家以492萬元承接，實用呎價14,261元。買家心儀屋苑交通便捷，加上單位價格合理，決定拍板入市。原業主持貨23年，賬面獲利322.8萬元，單位升值2倍。

張曉盈續指，該行另錄得同屋苑9座低層F室交易，實用面積414平方呎，兩房間隔，享清靜內園景，去年中以620萬元放售，其後累減至560萬元即獲承接，實用呎價13,285元。原業主持貨13年，賬面獲利136.2萬元。此外，9座中層D室亦錄成交，單位實用面積348平方呎，兩房間隔，向西南。經議價後以515萬元易手，實用呎價14,799元。原業主持貨21年，賬面獲利337萬元。



港灣豪庭接連錄得多宗成交。

資料圖片

中原地產首席分區營業經理黃家全表示，該行促成奧運站浪澄灣兩宗交易，其中6座中層D室單位，實用面積546平方呎，兩房間隔，外望市景，以868萬元成交，實用呎價15,897元。原業主持貨5年，賬面蝕132萬元，單位貶值13%。另一宗為1座中層A室，單位實用面積842平方呎，三房套連工人房間隔，坐向西方臨海景致，以1,550萬元成交，實用呎價18,409元。原業主持貨8年，賬面蝕433.8萬元，單位貶值22%。

香港置業聯席董事卓展雄表示，該行錄得奧運站凱帆軒兩宗交易，其中1座極高層D室，實用面積450平方呎，兩房間隔，以710萬元沽出，實用呎價15,778元。原業主持貨6年，賬

面需蝕255萬元，單位貶值26%。另一宗為1座中層G室，實用面積448平方呎，兩房間隔，坐正南享海景，以660萬元成交，實用呎價14,732元。原業主持貨22年，賬面大幅獲利475萬元，單位升值逾2.5倍。

浪澄灣兩房租金回報3.6厘

卓展雄續指，租務旺季即將到來，有內地專才於區內尋覓租盤。該行促成浪澄灣5座中層B室租務成交，實用面積558平方呎，兩房間隔，向西南望海景。業主開價26,000元放租約1個月後獲接洽，議價後以月租25,000元承租，實用呎租45元。業主於2015年1月以826.8萬元購入單位，現享3.6厘租金回報。

大生超市積極買舖



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

家興超級市場今年3月以9,800萬元購入紅磡湖光街1至7號聯盛大廈地下4及16號舖，建築面積10,600平方呎，現租客惠康超級市場，月租33萬元。不過，大生超市集團近年更積極買舖，如最近以4,388萬元購入元朗天秀路8號天一商樓一樓1001號舖，建築面積4,021平方呎，屬轉租為買。

資料顯示，大生超市早於2022年12月以3,750萬元購入西環皇后大道西443號業昌大廈地下3至6B號舖，建築面積2,738平方呎，呎價1.37萬元，現租客佳寶超級市場。隨後，又於2023年1月以1.1億元購入藍田啟田大廈商場一籃子舖位，總建築面積10,000平方呎，呎價1.1萬元，此舖由大生超級市場租用多年，轉租為買。屈指一算，大生超市過去4年共3度出手買舖出租或自用，涉資2億元。

西環維港峰地舖售9288萬

最新舖位租售成交資訊方面，包括1) 西環德輔道西345至345A號維港峰地下1A, 1B及3號舖，建築面積8,182平方呎，9,288萬元售出，有多個租客，月租共36.55萬元，回報4.72%。2) 旺角康樂街13-20號華康樓地下3號舖，建築面積900平方呎，1,260萬元售出，呎價14,000元，租客德昌建築材料。3) 深水埗巴域街75-81號銀輝樓地下2A號舖，建築面積600平方呎，現租客現代骨傷痛症及脊傷專科診所，續租3.6萬元。

領展營運料跑贏市場

花旗發表報告指，領展(0823)現時通過基金管理及上市房地產投資信託基金(REIT)組合打造雙引擎。集團或在培育資產管理業務，但單獨分拆資產上市，料短期發生機會不大。

領展股價自4月以來累漲25%，該行表示，以其6.4%收益率計算，較10年期美國國債收益率溢價190個基點，與10年平均水平持平。但預計領展每單位分派(DPU)因租金調整而下降約2.5%。由於近期無明顯負面因素，料股價將在當前水平整固。

花旗認為，領展通過租賃及成本優化應對宏觀經濟逆風，料營運表現可跑贏整體市場。在2026年至2027財年，預計DPU按年分別下降2.5%及1.5%，其中香港零售業務預計3%至5%負租金調整；停車場業務增1%至2%。

利息支出下降

財務成本方面，集團以浮動利率計息的債務177億元，佔總債務



■分析料領展短期分拆業務機會不大。

33%。利息支出將惠及香港銀行同業拆息率(HIBOR)下降。

花旗表示，考慮到領展目前收益率水平，以及潛在滬深港通納入REITs，維持其「買入」評級，目標價47.25元。

另外，領展表明就分拆業務進行可行性研究。美銀認為，消息或帶來輕微正面影響，尤其是部分收益可以用於回購。但截至今年3月，非中國資產僅佔領展總資產價值11%，即使落實分拆，亦對提升整體估值幫助有限。維持其「買入」評級，目標價44元。

個股分析—花旗/美銀

中國建築技術驅動收入增長

摩根大通發表研究報告指，中國建築(3311)2025年至27年收入及淨利潤複合年增長率可望達10%、維持15%股本回報率、超過30%的派息率，以及經營現金流持續改善。

報告表示，中國建築現價反映2026年預測4.8倍市盈率及市賬率0.7倍，低於歷史平均水平的5.7倍市盈率及0.9倍市賬率。然而，集團預計2025年至26年股息收益率6%至7%，凸顯其優質高息股地位。

該行認為，中國建築在內地市場定位獨

特，主要體現集團利用技術優勢進行項目選擇，技術驅動其去年建築業務收入增長44%，佔整體收入28%，按年增8個百分點。

獲上調評級

摩通將其目標價由12.1元升至15元，評級由「中性」上調至「增持」，主要反映在香港及澳門具領先地位，並在內地市場採取審慎的項目選擇策略。

個股分析—摩通

金山雲AI業務前景確定性高

金山雲(3896)上季總收入19.7億元(人民幣，下同)，按年增10.9%，期內虧損收窄至3.14億元(去年同期蝕3.59億元)。

期內，經調整EBITDA利潤3.19億元人民幣，經調整EBITDA利潤率16.2%。

摩根大通發表報告指，金山雲續後股價造好，相信集團正實現向人工智能(AI)的戰略轉型，並擁抱小米集團(1810)及金山集團所帶來的財務效益。反映旗下AI業務增長前景確定性高。

該行認為，小米及金山軟件(3888)對模型

訓練的GPU計算能力需求持續增長，並將把大部分AI計算開支分配至金山雲。

此外，由於供應鏈管理日趨複雜，該行預期，引入第3方供應商提供計算能力或對利潤率造成負面影響。

大升目標價3.5倍

摩通指出，維持金山雲「增持」評級，美股目標價由4.2美元，大幅上調至18.5美元，其H股目標價亦大增3.5倍，由2.2港元升至10港元。

個股分析—摩通