

東涌交投增 上車客主導



地產透視

樓市氣氛好轉，二手交投逐漸回穩。地產代理表示，東涌區近期成交多以趕入市的上車客為主，眼見放盤單位價錢合理，間隔合用，即拍板成交。

中原地产分區營業經理曹嘉華表示，隨着利好因素增加，買家入市意慾提升，東涌區上月錄得55宗二手交易，較4月上升1倍。該行促成東堤灣畔6座中層H室交易，單位實用面積772平方呎，三房套間隔，景觀開揚，放盤價818萬元，經議價後以730萬元易手，實用呎價9,456元。新買家為上車客，鍾情屋苑鄰近港鐵站及商場，交通起居方便，加上近日拆息回落，供樓負擔下降，遂把握時機入市。原業主持貨23年，賬面獲利438.2萬元，單位升值1.5倍。

曹嘉華續指，該行另錄得藍天海岸4期水藍·天岸6座中層F室成交，單位實用面積549平方呎，兩房間隔，向東南享內園景，叫價730萬元，獲外區上車客垂青，議價後微減15萬元，以715萬元承接，實用呎價13,024元。原業主持貨5年，賬面獲利15萬元。



東堤灣畔三房戶以730萬元沽出。

資料圖片

美聯物業分區營業經理胡國輝表示，東涌映灣園一直不乏上車一族及收租客追捧，該行近日錄得8座高層F室成交，單位實用面積548平方呎，兩房間隔，叫價590萬元，吸引外區上車客承接，議價後以550萬元沽出，實用呎價10,036元。原業主持貨13年，賬面獲利175萬元，單位期內升值47%。

胡國輝續指，該行另錄得東涌東環5A座高層9室成交，單位實用面積482平方呎，兩房連儲物房間隔，獲上車客以550萬元承接，實用呎價11,411元。原業主持貨10年，賬面蝕46萬元。

利嘉閣地產分區董事關騰達表示，該行錄得東涌昇薈9座低層C室成交，單位實用面積670平方呎，兩

房間隔，向南，叫價798萬元，議價後以740萬元易手，實用呎價11,045元。代理指，買家為外籍機組人員，一直於東涌租樓，見息口近日回落，認為「供平過租」，決定入市做業主。原業主持貨12年，賬面獲利243萬元。

東環兩房租金回報3.7厘

關騰達續指，暑期租賃旺季即將來臨，該行錄得東環6A座中層6室租賃成交，單位實用面積483平方呎，兩房連儲物房間隔，月租叫價19,000元，議價後以17,000元租出，實用呎租35.2元。租客為區內家庭，見單位裝修企理，會所設施齊全，故爽快拍板承租。業主於2015年以545.53萬元一手買入單位，租金回報3.7厘。

香港十大吉兆逐個講

很多人希望筆者多分享正面觀點，我憑數據分享以下十點：(1)香港IPO重回全球首位：本港今年新股集資額累計超過600億元，按年增逾6倍，融資規模暫居全球首位。(2)近年股市投資回報驕人：很多人忽略了港股市值由2022年的谷底26.3萬億元升到現在42.4萬億元，總共升了約六成！(3)M3不斷創新高：最新一期M3持續創新高，達19.2萬億元。(4)急減息：香港H按息大減除了因為過多資金來港，「一向在銀行結餘過剩的時候，金管局都會用未償還外匯基金票據及債券去吸收過多的資金，這些資金通常會在銀行結餘減少的時候兌換回資金！」今次金管局出手處理港元升值的問題，於是在資金鬆動之下H按息口自然下調。(5)住宅收租回報率成為較高投資回報項目：私樓細單位租金回報率由5年前的2.4厘升至3.7厘，成為投資上佳選擇。(6)香港評級調升為穩定：美國被各大評級機構調低評級下，香港評級穩定。(7)香港成為國際調解中心：國際調解院公約簽署儀式在香港成功舉行，香港成為國際調解院的總部彰顯香港兼容並蓄的法治文明優勢。

蓮香樓新店24小時營業

(8)樓價低於建築成本：當樓價低於建築成本而且息口平及收租回報率高的時候，這無疑成為一個入市的紅利。(9)蓮香樓新分店24小時營業：有關訊息重要是反映香港傳統的飲食其實一樣可以在市場企得穩，市場只是競爭大了而不是沒落。(10)大富豪夜總會重開：對老一輩香港人來說，象徵香港50年不變的繁榮景象一直是「舞照跳，馬照跑」，對穩定人心有幫助。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

快手可靈AI 前景樂觀

摩根士丹利發表報告指，快手(1024)近期公布自研視頻生成模型可靈人工智能(AI)的年化收入運行率於3月已逾1億美元，於4月和5月月度訂閱收入亦持續超過1億元人民幣，折算年化收入至少1.67億美元(按月增長67%)。

報告表示，快手旗下可靈現有客戶當中，七成來自海外，並且相關行業的專業人士佔比達70%。強勁的月度訂閱收入，反映全球專業人士對可靈在文本至視頻生成模型領先技術的能力感到濃厚興趣。

該行認為，若今年可以維持這勢頭，相信可靈全年收入有機會超過快手全年1億美元的指引。

大摩維持予快手「與大市同步」評級，目標價60元。

變現能力增強

另外，摩根大通表示，對可靈變現前景感到樂觀，主要由於關鍵垂直行業如廣告等有大量需求，預期可靈於未來5年收入將錄得強勁的高雙位數增長。



可靈全年收入或勝預期。

至於核心廣告業務，該行預期，由2025年第2季開始，每季按年增速持續加快，主要由內部及外部廣告變現所推動。基於快手是一個較少被留意到的合理價格成長型(GARP)股份，預期其2026年至2027年純利複合增長率達20%，並相信股價在未來6個月將會被重估。

摩通指出，基於集團廣告業務加速及可靈變現能力增強；予其目標價71元，相當於預測2026年市盈率12倍，評級「增持」。重申快手為內地數碼娛樂行業首選股。

個股分析—大摩/摩通

美銀上調粵投目標價

美銀發表報告指，預期本港銀行同業拆息(HIBOR)維持低企，有利中電(0002)及粵海投資(0270)。該行偏好粵投，基於其6.4厘股息率及預測2025年至2030年每股派息年複合增長率1%至2%。

股息率5厘

另外，該行予長江基建(1038)及中電「中性」評級，考慮到美國10年期國債孳息今年及明年底料升至4.5厘及4.75厘，兩

隻股份股息率5厘，屬合理水平。兩者之間，該行偏好長建，基於該股更能受惠港元兌美元疲弱，以及股息上升確定性較佳。

該行將粵投目標價，由6.5元升至7元，維持「買入」評級。長建及中電目標價分別為54.4元及68.7元。

粵投去年收入185.05億元，按年降8.9%。純利31.42億元，增0.6%。末期息7.27仙，減少41%。全年派息31.24仙，增派0.2仙。

行業分析—美銀

三一國際料重返增長軌道

招銀國際發表報告指出，預期三一國際(0631)於2025財年重返增長軌道，主要受惠掘進機需求穩定、大型港口設備強勁增長，以及中國內地礦用卡車表現超預期推動，並相信可以抵消綜合採煤裝備(CC-MUs)銷售相對疲弱的影響。

此外，該行預期，三一國際新興業務部門續錄虧損，惟處於可控水平(2025年預估虧損2億至2.5億元人民幣)，相信可以緩解市場對其業務前景的擔憂。

招銀國際將三一國際2025年至2027年

盈利預測，分別上調3%至4%，故相應將其目標價由8.2元上調至8.7元。維持2025年預估市盈率11倍不變，為2017年以來的平均市盈率。

盈利能見度改善

招銀國際認為，三一國際盈利能見度持續改善，現價相當於2025年預估市盈率8倍，是具有吸引力的入市點，維持其「買入」評級。

個股分析—招銀國際