

荃灣三房戶頻錄成交



受大市氣氛帶動，荃灣區二手買賣持續活躍，上月交投創14個月新高，當中又以三房戶最受買家追捧。地產代理表示，樓市小陽春已至，料本月二手市場續旺。

中原地产分行經理黃逸義表示，購買力持續釋放，荃灣區上月錄得約185宗二手成交，創近一年多紀錄，而屬區內指標屋苑的愉景新城本月亦暫錄6宗成交，均為三房單位，其中4座高層F室交易，實用面積653平方呎，三房套間隔，外望荃景圍一帶，景觀開揚，獲外區換樓客以768萬元承接，實用呎價11,761元。原業主持貨16年，賬面獲利475萬元，單位升值1.6倍。另外11座高層E室亦錄成交，單位實用面積581平方呎，三房套間隔，成交價668萬元，實用呎價11,497元，買家為新婚上車客。原業主持貨15年，賬面獲利358.2萬元，單位升值1.1倍。

美聯物業區域經理柯志東表示，拆息回落促使買家加快入市，該行錄得荃灣麗城花園2期4座高層E室交易，單位實用面積668平方呎，三房套間



愉景新城三房戶768萬元沽出。

隔，望開揚山景，業主以598萬元放盤一星期，已吸引兩組買家同時洽購，議價後以580萬元易手，實用呎價8,683元。原業主持貨29年，賬面獲利275萬元，單位升值90%。

柯志東續指，該行另錄得錦豐園1座高層G室交易，實用面積527平方呎，三房間隔，上月以538萬元放盤，減價46萬元後日前以492萬元沽出，實用呎價9,336元。買家為外區租客，見按息回落，決定把握時機做業主。原業主持貨7年，賬面蝕108萬元，單位貶值18%。

中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，該行新近促成荃灣汀九恒麗園1座中層A室交易，單位實用面積593平方呎，三房套間隔，向東南，享海景

及開揚山景，連車位叫價668萬元，最終以635萬元沽出，實用呎價10,708元。買家為新婚夫婦，心儀屋苑環境清幽，間隔實用，即購入自住。原業主持貨4年，賬面蝕183萬元，單位貶值22%。

御凱三房租金回報4.8厘

丘漢偉續指，區內租賃需求一直上升，最新促成御凱2座極高層C室租賃交易，實用面積728平方呎，三房套連多用途房間隔，享開揚汀九海景，議價後以32,000元租出，實用呎租44元。新租客為本地家庭，見上址剛完成全屋大翻新，加上極高層景觀佳，即時拍板承租。業主於2009年以804.6萬元一手買入，現享4.8厘租金回報。

百貨業績租旗艦店



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

日本超市百貨驚安之殿堂以158萬元續租中環皇后大道中100號100QRC巨舖，業主是尖東廣場有限公司老闆羅守輝先生，實用面積地下8,359平方呎，地庫實用面積10,705平方呎，合共19,064平方呎。該店於2019年進駐尖沙咀美麗華廣場設立香港首店，其後於2020年初承租中環皇后大道中100號作為香港區旗艦店。

馬莎百貨以約600萬元續租中環皇后大道中28號中匯大廈地庫、地舖及一樓，總建築面積2萬平方呎，由1996年進駐至今近30年，租約為期5年由今年8月至2030年7月。資料顯示，該店於2016年續租時租金由920萬元加至1,200萬元，最新續租租金600萬元，租金較高峰期大跌50%。

銀龍40萬租漢口道舖

舖位最新租售成交資訊方面，包括1)深水埗元州街485-491號三樓，建築面積7,000平方呎，現租客順福護老院，租金15.1萬元，成交價2,280萬元，回報7.96%。2)旺角彌敦道760號聯合廣場一樓112號舖，建築面積254平方呎，售出210萬元，呎價8,268元。3)筲箕灣筲箕灣道388至414號逢源大廈地下I號舖，建築面積1,100平方呎，前租客袁記雲餃，月租15.8萬元。4)尖沙咀漢口道4-6號聯生商業中心地下及地庫，建築面積地下5,369平方呎、地庫6,900平方呎，前租客屈臣氏，現租予銀龍茶餐廳，租金40萬元。

恒地全年派息料穩定

恒地(0012)旗下中環新海濱3號用地項目第1期有22.3萬平方呎辦公室及配套樓面獲預租，租戶為美國量化交易公司Jane Street，基本月租每平方呎137元，租期5年。花旗發表報告指，計及裝修補貼等後，估計實際呎租105元至115元，較鄰近國際金融中心租金高出10%，比中環甲廈平均租金高出近四成。

新海濱項目租值勝預期

花旗認為，本港寫字樓市場仍面對挑戰，考慮到有關物業租期及面積，是次預租租金水平勝預期，按基本月租及估算實際計算成本收益率料約4.2%及3.8%，符合恒地香港寫字樓物業2.75%至4.125%的資本化率水平。

該行預測恒地2025年上半年盈利表現疲軟，全年盈利穩定性則取決於港島西半山衛城道8號等項目是否可於年內推售，以及政府土地收回進展，但料年度股息保持穩定，維持其「買入」評級，目標價25.6元。

另外，摩根大通指，恒地於新海



■新海濱3號部分樓面獲Jane Street預租。

濱3號項目總開發成本650億元，初始成本毛收益率3.3%，由於寫字樓租賃市場存在一定挑戰性，該租金水平勝市場預期，估計貢獻恒地年度整體租金收入約3%。

摩通表示，恒地目前股息回報率約7%，處於較吸引水平，而集團受惠本港銀行同業拆息(HIBOR)下降，利息支出成本減少，維持其「增持」評級，目標價25元，對應每股資產淨值預測有56%折讓。

個股分析—花旗/摩通

南航獲上調盈利預測

南方航空(1055)5月客運運力投入按年升4.99%，其中，國內、地區和國際分別升1.48%、0.19%和16.49%。旅客周轉量升8.43%，國內和國際分別升4.65%和21.54%，地區降0.83%；客座率85.91%，升2.73個百分點，國內和國際分別升2.63和3.49個百分點，地區降0.77個百分點。

營運開支下降

貨運方面，5月貨運運力投入按年升

8.26%；貨郵周轉量升9.24%；貨郵載運率54.2%，升0.49個百分點。

星展發表報告指，南航受惠飛機燃油價格下跌及美元走弱，令營運開支下降，盈利能力有所改善，惟在消費者價格敏感及宏觀經濟不明朗的情況下，客運收益率持續受壓。

該行將南航今明兩年盈利分別上調40%及65%，維持「持有」評級，目標價由3.2元升至3.8元。

個股分析—星展

老鋪黃金處於價格優勢

花旗發表報告指，4月以來，金價上漲老鋪黃金(6181)產品相對於大眾市場產品的價格溢價顯著收窄，使其高端產品更具吸引力，有助集團迅速擴大客戶基礎。

該行認為，老鋪黃金現處於前所未有的價格優勢，且重塑金飾行業商業模式，其純金飾品每克零售價格過去比主要傳統珠寶商按重量計價的金飾貴兩成，但因金價急漲，有關溢價已收窄至5%以下。

花旗預計，老鋪黃金或於下半年將提價9%至10%，與上半年增幅相若，若金價保

持平穩，價格溢價或擴大到10%至15%。惟相信價格仍具吸引力。若金價繼續上漲，老鋪黃金的價格溢價將再次縮窄，吸引更多客戶。

獲升價至1084元

該行將其2025年至2027年淨利潤預測上調9%至10%。維持「買入」評級，預測2025年36倍市盈率，將其目標價由979元上調至1,084元。

個股分析—花旗