

鯽魚涌長情業主勁賺34倍



樓市表現向好，其中港島區鯽魚涌錄得多宗大額獲利交易。地產代理表示，部分成交不乏持貨多年單位，有持貨45年長情業主勁賺近34倍。

中原地產康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，鯽魚涌大型屋苑南豐新邨本月暫錄得6宗買賣成交，已超過上月全月3宗，平均呎價11,600元。其中分行促成4座中層D室交易，實用面積516平方呎，三房間隔，向東南，單位開價550萬元，議價後獲微減10萬元，以540萬元易手，平均呎價10,465元。新買家為同區用家，原業主於1980年以15.6萬元一手購入單位，及後移民外地，是次特意回港促成交易，持貨45年賬面大幅獲利524.4萬元，單位升值33.6倍。另同屋苑7座高層F室亦錄成交，單位實用面積391平方呎，兩房間隔，向西南，望山景，獲用家以520萬元承接，平均呎價13,299元。原業主持貨9年，賬面蝕18萬元。

利嘉閣地產康怡區助理營業董事丁培鴻表示，該行錄得鯽魚涌CASA 880低層A室成交，單位實用面積832



■南豐新邨三房單位以540萬元沽出。

平方呎，三房套連多用途房間隔，以1,105萬元沽出，平均呎價13,281元，較市價略低3%。代理指，新買家為專才家庭客，已於東區睇樓兩個多月，為方便小孩於區內讀書，參觀後見單位間隔實用，造價吸引，決定入市自用。原業主持貨16年，賬面獲利419萬元，單位升值61%。

丁培鴻續指，鯽魚涌康景花園本月暫錄4宗成交，其中A座中層2室單位，實用面積846平方呎，四房套間隔，望山景，以818萬元易手，平均呎價9,669元。新買家為外區用家，心儀區內發展成熟，交通方便。原業主持貨31年，賬面獲利338萬元，單位期內升值70%。

中原地產康怡栢蕙苑分行經理梁

嘉駿表示，鯽魚涌栢蕙苑本月錄得2宗成交，分行促成第4座（寧栢閣）高層H室交易，單位實用面積547平方呎，兩房間隔，望山景，上月尾以730萬元放售，經議價後以707.8萬元易手，平均呎價12,940元。新買家為同區退休人士，原業主持貨21年，賬面獲利438.8萬元，單位升值1.6倍。

栢蕙苑兩房租金回報5.5厘

梁嘉駿補充，栢蕙苑第3座（康栢閣）低層C室錄得租賃成交，單位實用面積545平方呎，兩房間隔，月租叫價23,000元，放盤數天即獲同區客以21,000元承租，實用呎租38.5元。業主於2010年以460萬元購入單位，現享5.5厘租金回報。

拆息下跌樓市有支持



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

5月初市場資金短時間湧入，推高銀行體系結餘導致拆息下挫，與樓按相關的1個月拆息由5月初之3.98%急跌至0.6%或以下水平，6月17日1個月港元拆息曾跌至0.52%，屬近月拆息跌勢以來新低，亦是近三年以來低水平；以當天計市場H按息低至1.82%，對比5月前按息減幅達1.68厘。拆息下跌令實際按息下降，以平均按揭金額500萬計，每月供款減少達4,418元，減幅高達兩成。另外，6月至今H按息介乎1.82%至2.19%，H按息持續處於低於封頂息率之下（以市場主要H按息H+1.3%計；封頂息率P-1.75%；P=5.25%）。拆息下挫令供樓利息下跌，業主得以受惠。

租金回報大幅高於定存

按息下跌除了令供樓負擔得以減輕，亦令市場上「供平過租」的情況更為明顯，供平過租的幅度進一步擴闊。現時租金回報平均達3.5%，部分達4%以上，市場按息最近徘徊約1.8%至2.2%，大幅低於租金回報，以七成按揭及平均租金水平計，供平過租幅度已平均擴闊至12%，加上今年租務旺季已經開始，租務需求上升將有機會繼續推升租金。

因此，在租金上升而息率下跌的走勢下，供平過租將更為廣泛，加上市場定存息率已大幅下跌，租金回報大幅高於定存息，同步推動「轉租為買」及「買樓收租」的需求俱增，相信會對樓市帶來支持。

泡泡瑪特疲軟可抄底

摩根大通發表報告指，雖然內地或加強盲盒監管，但泡泡瑪特（9992）目標客戶群年齡層介乎18歲至45歲，有別面向中小學生的盲卡，即使零售商嚴格執行年齡控制要求，相信對公司銷售影響不大。

該行表示，泡泡瑪特股價在過去5個交易日累跌14%，近期股價走軟，或可帶來「抄底」機會。

料海外銷售貢獻增

摩通將泡泡瑪特列入正面催化劑觀察名單，原因包括：公司可能發布盈喜，該行估計上半年多賺35億元人民幣，超過2024年全年；即將推出《Labubu & Friends》動畫，並配合新產品發布；8月推出Labubu x Uniqlo T恤；新開設兩家「POPOP」珠寶店售賣更多Labubu產品，另有其他IP商品如SkullPanda、Molly及Dimoo；或推出互動/AI玩具。

該行認為，泡泡瑪特引領中國快速增長的IP商品市場。公司擁有強大的100多個自有及授權IP組



■泡泡瑪特擁有強大的IP組合。

合，經營521家自有零售店和2,472個機器人商店，遍布逾30個國家，並充分利用主要線上平台。

摩通看好其強大IP產品及全球擴張與執行能力。估計2025年海外銷售按年增214%，2025年至2027年年均複合增長率38%，料2027年海外銷售貢獻增至67%。

該行將泡泡瑪特2025年至2027年盈測上調19%至23%，目標價330元，予「增持」評級。

個股分析—摩通

創科實業盈利受美關稅影響

創科實業（0669）專注電動工具及相關產品開發，2024年錄得創紀錄的146億美元銷售額，按年增6.8%。集團旗艦品牌MILWAUKEE業務銷售額增11.6%，而RYOBI品牌亦錄得6.4%增長。

里昂發表報告指，由於創科在中國內地的產能佔美國供應量約15%，關稅政策導致貿易環境不確定性，料影響今年公司業績，故對下半年盈利前景持保守態度；然而，公司結構成本及靈活性的優勢，將有助其與同業競爭。

該行指出，創科預期將今年年底前完成中國產能轉移，而同業則需時12至24個月。雖然創科或需面對短期壓力，但市場佔有率有望提升。

下調收入盈利預測

里昂下調其2025年及2026財年收入預測3%和5%，並降淨利潤預測13%及17%，重申其「跑贏大市」評級，目標價則由135元下調至108元。

個股分析—里昂

中國燃氣股息率具防守性

交銀國際發表報告指，受內地天氣「暖冬」影響，預期中國燃氣（0384）截至3月底止全年度業績，核心利潤按年跌6.4%至37億元。居民及工商業售氣分別增2%和0.5%，售氣毛差應可達公司指引的每立方米0.53元人民幣。預期每股末期息維持在0.35元。

升目標價至6.7元

該行預計，中燃在合營公司應收款回收持續取得進展，自由現金流有望維持在46億

元水平。相信公司零售氣量同比增長回升至2%，售氣毛差提升至每立方米0.54元人民幣。預測2026年至2027財年盈利分別按年增長8.9%和5.5%。

交銀將其目標價由5.92元上調至6.7元，維持「中性」評級，其股息率逾6%，具有一定防守性。若未來在盈利構成、自由現金流穩定性及分紅政策有更明確的方向，將是該行上調其評級的關鍵因素。

個股分析—交銀國際