

# 馬鞍山二手平貨多交投旺



**地產透視**

近期二手交投氣氛回暖，部分業主趁機借勢沽貨，其中馬鞍山屋苑頻頻錄得成交個案。地產代理表示，不少高位入市的業主願提供較大議價空間。

世紀21奇豐物業經理張翠珊表示，該行新近錄得馬鞍山嵐岸3座中層C室交易，單位實用面積660平方呎，三房間隔，坐向西望園景。單位放盤半年，叫價850萬元，最終累減82萬元後，獲買家以768萬元承接，實用呎價11,636元。原業主持貨19年，賬面獲利368.9萬元，單位期內升值92%。

張翠珊續指，該行另錄得馬鞍山翠擁華庭8座高層E室成交，單位實用面積553平方呎，兩房連儲物室間隔，坐向東南望園景，叫價700萬元，經議價後獲買家以665萬元承接，實用呎價12,025元。原業主持貨5年，賬面虧蝕115萬元，物業貶值15%。

美聯物業首席高級營業經理李天傑表示，息口回落令「供平過租」驟增，用家入市步伐加快，該行最新促成馬鞍山迎海4期(迎海·駿岸)6座中層



馬鞍山嵐岸三房戶以768萬元沽出。

F室交易，單位實用面積513平方呎，業主叫價710萬元放售，經議價後以690萬元沽出，實用呎價13,450元。買家為外區客，鍾情屋苑交通便利，樓齡偏新，加上單位內籠整潔，決定入市自住。原業主持貨9年，賬面蝕33萬元。

李天傑續指，鐵路沿線屋苑繼續受追捧，該行錄得馬鞍山聽濤雅苑2座高層D室成交，單位實用面積906平方呎，三房間隔，業主開價850萬元，經議價後以815萬元沽出，實用呎價8,996元。原業主持貨5年，賬面虧蝕135萬元，物業貶值14%。該屋苑7座中層D室亦錄得成交，單位實用面積760平方呎，三房套間隔，以778萬元易手，實用呎價10,237元。原業主持貨4年，賬面蝕220萬元，物業貶值

22%。

## 雅濤居兩房蝕178萬沽

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，該行錄得馬鞍山觀瀾雅軒4座中層B室成交，單位實用面積605平方呎，兩房間隔，望海景，叫價760萬元，放盤半年累減75萬元，獲買家以685萬元連車位承接，實用呎價11,322元。原業主2000年11月以280萬元不連車位購入上址，賬面料獲利甚豐。

胡耀祖續指，該行新近錄得馬鞍山雅濤居2座低層D室成交，單位實用面積488平方呎，兩房間隔，叫價550萬元，放盤三星期即獲買家以520萬元承接，實用呎價10,656元。原業主持貨4年，賬面虧蝕178萬元，物業貶值26%。

## 時裝店搶租核心區旺舖



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

時裝店積極搶租核心旅遊區旺舖，例如1) 國際時裝FILA旗下品牌以72萬承租銅鑼灣啟超道10號地舖及1樓，建築面積合共2,500平方呎，舊租客為六福珠寶，月租120萬元，於2022年約滿搬出後，由本地品牌After.noon時裝以38萬元短租2年，每月短租租金38萬元，租期至2024年9月約滿，新租金呎租288元。2) 本地時裝品牌近日以11.5萬元續租銅鑼灣高士威道16至22號地下20及22號舖，建築面積合共2,400平方呎，舊租金16萬元，新租金呎租48元。3) 本地時裝品牌以每月28萬元續租旺角西洋菜南街56號地舖及閣樓，地舖建築面積1,000平方呎，閣樓面積700平方呎，舊租金每月48萬元，新租金呎租165元。4) 本地時裝品牌近日以27萬元續租尖沙咀海防道32至34號寶豐大廈地下D號舖，建築面積830平方呎，新租金呎價325元。

## 羅素街地舖傳51.8萬租出

最新舖位租售成交方面，例如1) 九龍九龍城南角道59-61號地下1號舖，建築面積850平方呎，租客街坊士多，成交價1,534萬元。2) 銅鑼灣羅素街50-52號德發大廈地下A號舖，建築面積1,036平方呎，前租客Patek Philippe，新租金51.8萬元(市傳)。3) 銅鑼灣怡和街16號地舖，建築面積800平方呎，前租客Believe時裝，新租金28萬元(市傳)。

## 舜宇降出貨量增長預測

舜宇光學(2382)智能手機模組及鏡頭出貨量增長預測由2%至3%，下調至1%。麥格理將其2025年至2027年度淨利潤預測，分別下調4%至5%。

舜宇預計智能眼鏡市場到2035年達1.5億台，集團已在光學引擎、波導、VID鏡片及視覺相關軟件算法方面建立技術能力。而旗下汽車領域的攝像頭數量續增，並從Level 2自動駕駛車輛的6個至8個攝像頭，增加到Level 3的11個至13個。

### 微型化組合領先市場

麥格理指，舜宇在微型化、模組封裝、鏡片成型和音圈馬達(VCM)整合具領先地位，將其列在該行買入名單。基於分類加總值(SOTP)，將其目標價由112.7元降至99元，相當於預測2026年市盈率21.5倍，評級「跑贏大市」。

另外，里昂表示，舜宇管理層最近在投資者日透露，雖然智能手機出貨量持平，惟料今年手機市場價值增長7%，並估計玻塑混合鏡頭今年付運



■舜宇汽車鏡頭業務前景樂觀。

大增逾4倍。

里昂維持舜宇「跑贏大市」評級，目標價88.6元。

野村表示，舜宇管理層對汽車鏡頭業務前景樂觀，受中國內地ADAS採用率上升所推動，將今年全球車用鏡頭出貨量預測從34萬件上調至40萬件以上。維持其「買入」評級，目標價102元。

摩根士丹利亦指，汽車相關業務是舜宇未來增長動力，予其目標價70元。評級「與大市同步」。

個股分析—麥格理/里昂/野村/大摩

## 普拉達下半年銷售或放緩

滙豐環球研究報告指，奢侈服飾品牌普拉達(Prada, 1913)首季銷售表現顯著超越同業，預期第2季度延續優勢，今年營運利潤率有望提升，惟考慮到下半年銷售增長或略為放緩，將其目標價由68元下調至66元，維持「買入」評級。

### MiuMiu 品牌大熱

報告指，隨著普拉達競爭對手管理層變動，以及部分核心品牌創意總監更替，

Prada應在產品線、文化相關性及大幅改善的零售體驗和活動方面繼續受惠。該行認為，集團旗下MiuMiu品牌近年大熱，相信不會是曇花一現。預期MiuMiu在2025年銷售額同比增近33%，並於明年突破20億歐元關口。至於Prada品牌銷售可能下跌1%。

滙豐相信，普拉達第2季零售同比增長10%，而集團整體增長9%。集團相較同業仍具有增長潛力，其股票也有良好價值。

個股分析—滙豐

## 小米物聯網業務被市場低估

大和發表報告指，小米(1810)目前着眼於物聯網海外擴張，預測由2024年至2028年收入複合年增長率達30.1%。短期仍受國家補貼計劃推動，長期將受海外擴張和產品高端化推動，帶動物聯網毛利率結構性改善。

### 獲券商升目標價

報告表示，基於小米物聯網前景和盈利能力改善，將其2025年至2027年每股盈利預測上調1%至13%。

該行指，集團旗下物聯網業務作為2025年至2027年盈利主要驅動力之一，加上「人+車+家」三管齊下策略的核心組成部分常被市場忽略，將其目標價由70元上調至78元，重申「買入」評級。

另外，富瑞亦認為，集團物聯網業務被市場低估，有機會為短期盈利帶來正面驚喜。而線上線下行銷知識，均有望推動市場份額快速增長。將其目標價由63.25元升至69.5元，評級「買入」。

個股分析—大和/富瑞