

樓價吸引 東涌成交增六成



近期樓價呈上升趨勢，刺激買家加快入市步伐。地產代理表示，東涌區本月至今成交暢旺，累錄40宗成交，較上月同期升六成。

中原地产東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行剛促成藍天海岸3座極高層E室交易，單位實用面積492平方呎，兩房間隔，業主開價620萬元，放盤不足一個月，以595萬元易手，實用呎價12,093元。買家心儀上址高層開揚，見早前低20層的兩房戶造價亦要600萬元，今番單位位於極高層，且樓價600萬元內屬筍價，故立即承接。原業主持貨約15年轉售，賬面獲利327萬元。

中原地产東涌藍天海岸分行副分區營業經理曹嘉華表示，該行最新促成藍天海岸6座高層G室交易，單位實用面積388平方呎，一房間隔。上址原本放租，近日獲買家誠意洽購，業主見單位沽貨有利可圖，遂開價550萬元，幾經議價後以510萬元成交，實用呎價



■藍天海岸三房戶業主持貨約22年轉售，賬面獲利628.4萬元。資料圖片

13,144元。新買家為上車客，心儀單位高層景觀開揚，故爽快承接。原業主持貨11年，現轉手賬面賺90.5萬元。

中原地产東涌映灣園第一分行A組高級分行經理彭成裕表示，分行新近促成藍天海岸3座高層A室交易，單位實用面積781平方呎，三房套間隔，叫價860萬元，近日議價後，減價30萬元，以830萬元成交，實用呎價10,627元。買家有感上址享海景，故迅速拍板入市。原業主持貨22年轉售，賬面獲利628.4萬元。

彭成裕續稱，分行新近促成東涌東堤灣畔3座高層H室交易，單位實用面積544平方呎，兩房間隔，放盤僅4日即獲上車客「一睇即中」買

入自用。單位叫價635萬元，議價後減價10萬元，以625萬元成交，實用呎價11,489元。原業主持貨11年，現轉手賬面獲利162萬元。

映灣園三房銀主盤860萬沽

彭成裕又指，樓市明顯回暖，銀主筍盤受到買家青睞。東涌映灣園新近錄得7座高層H室銀主盤交易，單位實用面積899平方呎，三房套間隔，高層並享海景。銀主今年5月以1,030萬元開價放售單位，最近降價至900萬元，獲買家洽購，最終以860萬元成交，實用呎價9,566元，較同類型單位成交價折讓幅度近一成。買家見息口回落，果斷拍板承接。原業主持貨16年，賬面勁賺472萬元。

零售業或迎結構性復甦

香港旅遊發展局最新公布的數據顯示，今年10月訪港旅客達458.85萬人次，較去年同期上升12%；累計今年首十個月訪港旅客更突破4,100萬人次，按年亦增長12%。這股持續湧入的旅遊人潮，正為香港商舖租務市場注入新的活力。從近期數據觀察，旅客回流與核心區商舖空置率回落呈現明顯的正相關。特別是旅遊勝地尖沙咀區，空置率按季顯著下跌1.4個百分點；銅鑼灣的空置率同樣見頂回落，顯示旅客消費力正逐步滲透至主要旅遊零售區。

值得注意的是，當前旅客消費模式已出現質的轉變。過去以奢侈品為主導的消費結構，正逐步轉向以「體驗」和「特色」為核心的新形態。主打紀念品和精品的店舖數量也大幅上升四成。市場氣氛轉活可從多個領先指標得到驗證。核心區內正在裝修的舖位數量較年初飆升近一倍，這個現象強烈預示商戶對未來旅客持續增長抱有信心，願意提前布局。

面對這波旅客回流潮，業主的租賃策略也出現明顯轉變。在繼續大幅降價空間有限的情況下，業主普遍轉向「提供更優惠條款」而非單純「減價」的策略。這種策略轉變在旅遊旺季來臨前尤其明顯。隨着聖誕及新年等重要消費檔期臨近，業主為避免商舖在旅客高峰期間丟空，更務實地接受短租客。

把握旅客消費習慣轉變

總體而言，持續上升的旅客數字正推動香港商舖市場走向結構性復甦。隨着旅客數字持續增長和大型盛事陸續舉辦，核心區商舖租務市場有望實現穩步改善。但業主和商戶也需意識到，當前的復甦是建立在新的消費模式之上，唯有準確把握旅客消費習慣的轉變，才能在這波結構性調整中抓住機遇。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

吉利料達全年利潤目標

摩根士丹利發表報告指，吉利汽車(0175)第三季賺38億元(人民幣，下同)，按年升58%，略勝該行預期的37億元。撇除外匯收益及減值損失後，核心純利40億元。首9個月核心純利升59%至106億元，有望達到全年150億元的目標。

該行表示，吉利上季毛利率按年只升1.2個百分點至16.6%，意味更高的零售折扣抵消規模效益。上季每車輛單位利潤按季減少至5,900元，而第二季則為6,300元。予其「增持」評級，目標價24港元。

獲大行上調盈測

另外，里昂指，吉利上季銷售均價及單位利潤改善，主要得益於產品組合改變及規模效應帶動。預期趨勢持續至第四季，並推升盈利能力，故上調對其今年盈測12%。

該行表示，吉利管理層指引2026年出口目標100萬輛，新能源車滲透率50%，預期與附屬極氪完成合併後，將有更佳的協同效應。相信吉利明年表現保持韌性，重申其目標



■吉利受惠產品組合改變及規模效應。

價23港元，評級「高度確信跑贏大市」。

招銀國際預料，吉利2025年至2026年銷量分別達308萬及342萬輛，估算今年純利174億元，意味末季賺43億元，因而調升其2026年及2027年盈利預測7.5%及9%，至200億元及213億元。維持並「買入」評級，目標價25港元。

摩根大通指，吉利管理層透露，明年將推出車款，該行料公司今年第四季及明年增長動力更強。維持「增持」評級，目標價24元。

個股分析—大摩/里昂/招銀國際/摩通

德昌人形機器人業務看俏

國泰海通發表報告指，考慮到德昌電機(0179)2025年至2026年上半年財年面對經營壓力，略微下調其2025至2028財年每股盈利預測，分別至0.28美元、0.33美元及0.36美元。

該行認為，公司積極布局人形機器人和液冷等新興方向，予其2025年至2026財年24倍市盈率，目標價升至52.8元，維持「增持」評級。

另外，花旗表示，德昌中期業績遜預期，將其2026年至2028財年盈利預測下調

6%，料最快2027財年才見到增長勢頭，目前未具條件不足以支持今年大幅重估。維持其「中性」評級。目標價由45元下調至33元。

估值較基本面超前

花旗提及，公司今年以來股價累升2.8倍，主要反映兩大新業務，管理層亦強調新業務具長期增長潛力。但該行認為，德昌估值被高估，遠較基本面超前。

個股分析—國泰海通/花旗

小鵬AI發展勢成焦點

摩根士丹利發表報告指，小鵬汽車(9868)第四季指引，預期汽車交付量介乎12.5萬輛至13.2萬輛，收入215億元至230億元人民幣。在增程式電動車系列車型明年第一季推出前，料其股價持續偏軟，而公司人工智能(AI)領域發展，將是市場關注焦點。

被大摩升價至131元

大摩將小鵬目標價由119元上調至131元，維持「增持」評級。

摩根大通認為，小鵬採取跟Tesla相似的發展路線，將自研芯片及演算法應用於無人駕駛的士、人形機器人兩項AI發展。而公司3款無人駕駛的士將在明年試點營運，人形機器人IRON明年量產後，目標在2030年銷量逾100萬台。

摩通將小鵬目標價大升近1倍至195元，予「增持」評級。

花旗表示，考慮到小鵬明年第一季汽車銷售淡季，將其目標價下調3.7%至110.6元。

個股分析—大摩/摩通/花旗