

荃灣交投旺 連錄高價成交



地產透視

荃灣區11月份二手成交暢旺，換樓客及家庭客爭相入市。地產代理表示，減息後市場氣氛暢旺，造價亦見回升，區內不少屋苑連錄高價成交。



■荃灣愉景新城三房戶以759萬高價獲承接。
資料圖片

中原地產荃灣愉景新城第二分行經理黃逸義表示，新近促成愉景新城2座高層E室交易，單位實用面積582平方呎，細三房套間隔，業主開價800萬元放售，經議價後，減價30萬元，以770萬元沽出，實用呎價1,330元，創屋苑細三房今年造價新高。買家見樓市明顯回暖，預期樓價易升難跌，故加快腳步入市。原業主賬面賺205萬元。

中原地產荃灣西站第二分行B組高級分區營業經理林恩信指，新近促成荃灣愉景新城9座中層D室交易，單位實用面積602平方呎，三房套間隔，叫價780萬元，最終減價21萬元，以759萬元易手，實用呎價12,608元。買家心儀單位間隔及景觀，其後再睇同類型放盤，比較後認為上址價錢吸引，計劃重新裝修後入住，故

爽快入市。

林恩信稱，荃灣繡庭山1座高層A室，實用面積800平方呎，間隔為三房套房連儲物房，叫價980萬元，經議價後以968萬元成交，減價12萬元，實用呎價12,100元。買家鍾情單位高層景觀開揚，間隔合用，加上高層放盤罕有，由於擔心遲買樓價上升，故睇樓後火速拍板。原業主賬面賺168萬元。

中原地產荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，新近促成綠楊新邨A座高層5室交易，單位實用面積582平方呎，三房間隔。原業主今年9月開價720萬元放盤，現減價24萬元，以696萬元沽出，實用呎價11,959元。買家為同區租客，見息口再回落，供樓平過租樓，故決定入市。原業主是次轉手賬面賺104萬

元。

丘漢偉又指，分行另新近促成荃灣萬景峯6座高層D室交易，單位實用面積593平方呎，三房間隔，原業主最初放盤價1,180萬元，近期下調至1,100萬元，減價後迅速吸引買家垂青，議價後業主減至1,000萬元，有見買家誠意十足，最後再減1萬元，以999萬元成交，實用呎價16,847元。

家庭客1450萬購海之戀三房

美聯物業荃灣海之戀分行(5)高級分區營業經理何振榮表示，該行最新促成荃灣西海之戀2A座中層C單位交易，單位實用面積791平方呎，三房套間隔。叫價1,480萬元放售3個月後，近日獲區內家庭客洽購，最終減價30萬元，以1,450萬元獲承接，實用呎價18,331元。

低息美元跌大利樓市？



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

筆者常說2009年之後是一個新常態經濟，包括樓價升跌的原因均與過去截然不同。有關樓價上升新常態我已撰文寫了不少，亦印證到階段性正確。

近年樓價下跌，筆者認為並不是泡沫爆破，下跌的同時購買力累積龐大增長！樓價下跌的較大因素是因美元上升(港元隨之上升)，香港出現超低通脹局面，低通脹甚至零通脹是中國的高明策略，破解無限量貨幣之下出現的超低通脹！加上，過去幾年龐大的資金聚集在銀行存款，於是出現購買力囤積、消費力低迷的怪現象，樓價亦在以上因素下，出現過跌的情況！

G2中美協議新秩序

到了現在，我們可以討論樓價如何升！筆者多次在文章提及希望樓價慢升，愈慢升就愈多人得益！這是事實！但現實多變，樓價仍有調節因素，亦有機會發生大升，近日很多人討論6年後，對比今年低位會否升85%，筆者形容有關說法是一帆風順的理性，每年升幅只有9%左右，只是不想用一帆風順的心態迎接這個可能性而已。

現在我比較關心G2年代是否正在發生？所謂G2年代，即是中美兩國元首協議新秩序，兩國很多方面是敵對，甚至許多空間、意識形態也在對戰！但顯然兩國也爭取對話！即是說全方位作戰之餘，有一些共識談好後是對雙方有利的！筆者關心的是美元匯率下跌和息口向下，如特朗普要美國經濟真正復甦，必須要這兩點去配合，而這兩點同時亦對中國有利，人民幣上升是大勢所趨，中國是會爭取對自己有利的上升時間表，而美國要的是確定美元能貶值！近年中國及其盟友，甚至包括美國的盟友，其實都是透過自身的貶值令到美元不跌反升！美國反而倒轉被很多國家「剪羊毛」。

如美元進入貶值周期，港元自然會追隨貶值，假設同時進入更低息周期，香港樓價是很容易出現一個較大步伐的上升周期，我們不需要理會豪賭這情況會否發生，只需要看着數據與市場共舞就可以了！

騰訊國際遊戲業務看俏

大和發表報告指，騰訊(0700)正將「遊戲即服務」的最佳實踐輸出至全球，在中外元素融合下，料可提升集團國產遊戲的吸引力，並看好其國際遊戲市場的發展及商業化步伐。

該行認為，騰訊擁有強勁的人工智能(AI)和雲端能力，而AI在整個遊戲生命週期中扮演重要角色。重申其「買入」評級，目標價750元，對應2026年預測市盈率20.6倍。

全球化拓展提升質量

另外，摩根大通認為，騰訊核心優勢是擁有一套可複製的經營模式，能在全球進行本地化及規模化擴張。以射擊遊戲為例，騰訊估算2025年市場規模可達380億美元。該行認為，透過發行、開發及投資遊戲工作室的「三引擎」模式，相信可以在快速增長的遊戲領域取得一席位。

摩通又指，作為「多年的盈利複合增長股份」，騰訊運用AI及全球化拓展提升業務效率及質量，而不是只降低成本或追求短期回報，看好其業



■騰訊得益於AI應用，令核心業務長期增長。

務增長循環，予「增持」評級，目標價750元。

高盛表示，騰訊雲正加強拓展東盟、東北亞、歐洲、中東及美洲等關鍵市場，並取得多個大型項目訂單，連同其本地化基礎建設，料有助在國際市場提升品牌知名度。

該行又指，騰訊作為中國互聯網板塊中的AI應用受益者，相信AI可賦能其所有核心業務的長期增長，而集團憑藉其獨特的微信生態及全球遊戲資產，配合多元化變現能力，料可實現盈利複合增長，維持其「買入」評級，目標價770元不變。

個股分析—大和/摩通/高盛

中國神華股息率吸引

中國神華(1088)近日公布，集團持股約52%的控股子公司國能廣投北海發電有限公司二期擴建工程項目3號機組，已順利通過168小時試運行，移交商業運營。

花旗發表報告指，考慮到最新價格預測和神華管理層指引，更新對其評估後，上調集團2025年至2027年盈利預測7%至16%，至介乎500億元至535億元人民幣，以反映煤炭平均售價上升、自產煤單位成本下降，以及發電量上升。

該行表示，以神華現價估算，2026年預測股息率為5.5%，反映股息率具一定吸引力。

升目標價24%

花旗稱，以同業明年預測平均企業價值倍數計算，將神華目標價上調24.2%，由36.3元升至45.1元，相當於2026年預測市盈率15.4倍及預測市賬率1.8倍。維持「買入」評級。

個股分析—花旗

百勝推新產品刺激客流量

大和發表報告指，百勝中國(9987)管理層預期旗下KFC及必勝客第四季同店銷售增長分別2%及1%，主要受惠客流量強勁。至於同業麥當勞中國部分產品提價0.5元至1元人民幣，反映行業競爭環境理性。

業務營運具韌性

該行預計，內地於2026年仍存通縮問題，導致平均售價面臨壓力，但百勝有信心在2026年至2028年維持0%至2%的同店銷售年增長，主要通過推出新產品及執

行力刺激客流量。

大和表示，在缺乏重大刺激措施情況下，對2026年內地餐飲業持謹慎態度，並下調百勝2025年至2027年每股盈利預測2%至5%，以反映內地消費市場復甦步伐緩慢。然而，百勝業務營運具韌性、股東回報吸引，以及內地宏觀經濟改善，有望釋放營運槓桿的潛力。

該行將百勝目標價由438元上調至450元，維持「買入」評級。

個股分析—大和