

鯽魚涌大型屋苑成交急增



樓市氣氛持續改善，港島東區多個傳統大型屋苑成交頻仍。地產代理表示，鯽魚涌康怡花園，鄰近的西灣河鯉景灣和嘉亨灣等屋苑近期成交確實明顯增加。

中原地產康怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，鯽魚涌康怡花園本月暫錄9宗買賣成交，平均實用呎價12,500元。其中，分行最新促成G座低層9室交易，單位實用面積685平方呎，三房套間隔，望園景，現以880萬元成交，實用呎價12,847元。新買家為本地客，心儀屋苑配套齊全，參觀單位後「一睇即中」，並火速簽約。是次轉手賬面可算平手離場。

楊文傑續稱，分行另最新促成一宗康怡花園複式戶交易，單位為B座頂層複式連天台戶，實用面積947平方呎，三房套間隔，最新叫價1,428萬元，最終以1,398萬元成交，實用呎價14,762元，創屋苑複式戶呎價逾一年新高。新買家為外區客，心儀單位景觀及間隔，而且複式戶罕有，議價後即決定入市自用。原業主是次沽出賬面獲利858萬元。



■康怡花園本月暫錄9宗成交，平均實用呎價約12,500元。

資料圖片

利嘉閣地產康怡區助理營業董事丁培鴻稱，分行新近促成鯽魚涌康怡花園F座低層11室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔，新買家為首置客，心儀單位景觀開揚，間隔合用，附帶品味裝修，加上屋苑環境旺中帶靜，睇樓後即進行洽購。業主原以620萬元放售，最終以570.8萬元略低於市價成交，實用呎價10,935元。原業主是次賬面獲利87.5萬元。

嘉亨灣三房賬面賺618萬

美聯物業嘉亨灣分行(3)助理區域經理鄭琨表示，該行剛促成西灣河鯉景灣逸星閣低層C室交易，單位實用面積485平方呎，兩房間隔，原業主近期叫價650萬元，輕微議價後以648萬元成交，實用呎價13,361元。

原業主是次轉手賬面蝕讓210萬元。

鄭琨又指，該行新近促成西灣河嘉亨灣5座中層D室交易，單位實用面積675平方呎，原業主叫價1,430萬元，議價後以1,380萬元成交，實用呎價20,444元，三房套間隔，由於樓價合理，故同區客趁年底前加快入市。資料顯示，原業主賬面獲利618萬元。

中原地產太古城匯豪峰第二分行高級資深分區營業經理莊素娟表示，分行最新促成西灣河嘉亨灣6座高層G室交易，單位實用面積508平方呎，兩房間隔，最新以918萬元成交，實用呎價18,071元。新買家為用家，心儀嘉亨灣擁豪華會所，趁樓價回升前入市。原業主是次轉手賬面蝕讓122萬元。

商舖背後機遇與挑戰

根據現有數據推斷，2025年商舖成交宗數約1,100宗，按年上升15%，反映市場交投意願有所回暖。然而，成交總金額卻下降至390億元，跌幅達22.7%。此現象主要原因是商舖市場成交以二手為主，劈價情況普遍。商舖價格持續受壓亦反映過去數年市場累積跌幅尚未完全修復。部分個案顯示，舖價仍在低位徘徊，業主議價空間仍大。值得注意的是，零售經營環境已出現實質改善：隨着內地及東南亞旅客回流，加上政府推動盛事經濟，市面人流明顯增加，零售業銷售額從低位回升，商戶結業壓力減輕，租務市場趨向活躍。調查亦顯示，裝修中店舖數量上升，反映商戶開業意欲增強，預計空置率將進一步回落。

租金市場呈現區域分化趨勢。核心區優質舖位逐步被吸納，預計今年租金有望溫和回升；民生區舖位則供需相對平衡，租金預期保持平穩。租務需求回升，亦帶動投資市場出現結構性機會：部分資金充裕的投資者已重新布局，着眼於租金回報的長線投資策略逐漸增加，預計今年商舖成交量將繼續緩步上升。

價格回升仍面臨短期制約

然而，價格回升仍面臨短期制約。銀行體系仍在處理過往壞賬，市場持續有銀主盤釋出，導致低價成交個案不斷，對整體價格形成遏制，舖價難以迅速反彈。中長期來看，隨着利率進入下行周期，融資環境逐步改善，高息對資產估值的遏制將減退。在經濟溫和增長、旅遊業復甦及資金成本下降的宏觀環境下，商舖市場已邁出漫長調整期，正進入以價值重估為核心的結構性復甦階段。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

大股東承諾緩解優必選沽壓

花旗研究報告指出，優必選(9880)公布，公司創始人、董事會主席兼首席執行官周劍自願承諾，自今年12月29日起的12個月內，不會減持其個人持有的優必選約7,057.44萬H股，佔總股本約14%。此舉表明周劍對優必選人形機械人業務的長期承諾與樂觀態度。

花旗並預期，其他優必選主要管理層及股東將在未來數日內，於最新禁售期屆滿前或當日發布類似公告，以緩解市場對股價因潛在出售而承壓的擔憂。花旗維持對中國人形機械人供應鏈正面看法，但相較於人形機械人製造商優必選，更看好上交所上市的關鍵零部件製造商恒立液壓(601100.SH)。

收購鋒龍股份有助產業化

花旗以市銷率對處於虧損的優必選進行估值，並基於2026年預測23倍市銷率，予目標價155港元，評級



■優必選藉收購相關行業推動人形機械人技術產業化。

「買入」。

另外，優必選日前宣布以「協議轉讓+要約」收購的組合方式，折讓10%收購深交所上市公司鋒龍股份(002931.SZ)43%的股份，總代價16.65億元人民幣。有關交易須待股東批准。

多個利好消息推動下，優必選在港股本月最後一個交易日表現向好，最多升約7%，先後重上50天及100天線，見大約一個半月高位。最終收報129.5元，升8.37%，成交金額24.05億元。

個股分析—花旗

中國中藥部分股東或續減持

摩根士丹利發表報告表示，將中國中藥(0570)2025至2030年盈利預測下調10%至14%，以反映更多與中藥配方顆粒降價相關的減值撥備；目標價由1.6元降至1.5元，維持「減持」評級。

該行指，公司業績持續遜於市場預期，且盈利質素有所下降。去年備受市場關注的交易終止事件，可能令投資者對公司管治的觀感趨負面。該行料股份沽壓將持續，因事件推動型的投資者很可能繼續減持其剩餘持

股。

商譽減值約2.42億人民幣

中國中藥較早前公布6月止六個月中期業績，營業額74.63億(人民幣，下同)，按年下降11%；毛利36.35億元，下降10.5%。錄得虧損1.08億元，相較去年同期純利2.11億元，盈轉虧；每股虧損2.14分。不派息。而在上半年，集團確認商譽減值約2.42億元。

個股分析—大摩

美高梅中國許可費支出冠同業

里昂研究報告指，美高梅中國(2282)由2026年起，將向母企美高梅國際(MGM.US)支付的許可費比率上調至3.5%，高於永利澳門(1128)比率的3%及金沙中國(1928)比率的1.5%。

維持「跑贏大市」評級

雖然該行認為有關舉措不會影響美高梅中國的物業EBITDA，但仍將其2026及27年經調整EBITDA預測下調6.3%至6.7%，

同時維持預期派息率達50%，即26及27年股息分別為0.71元及0.81元。

同時，該行將美高梅中國目標價由22.6元降至20.9元，維持「跑贏大市」評級。行業中首選銀娛(0027)及美高梅中國，因其強勁的現金流及資產負債表允許公司根據自身意願立即提高派息。

美高梅中國昨在港股本月最後一個交易日逆市下跌，收報12.64元，跌2.09%，成交金額2.66億元。

個股分析—里昂