

# 大圍名城成交顯著獲利豐



**近期樓市交投氣氛正面，帶動整體成交。地產代理表示，銀行預期年內勢繼續減息，帶動入市氣氛，近期大圍區焦點屋苑名城成交顯著。**



■樓市氣氛轉熱，大圍豪宅名城各期單位近期連續錄得二手成交。資料圖片

中原地產大圍豪宅柏傲莊第一分行分區營業經理趙國華表示，日前促成大圍名城三期盛世5座中層SA室交易，單位實用面積688平方呎，三房套間隔，叫價1,200萬元，日前議價後以1,198萬元沽出，實用呎價17,413元。新買家為同區客，見屋苑位置方便，單位間隔合用，即決定入市單位自用。原業主現轉手賬面獲利515萬元。

中原地產大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，分行早前促成名城一期5座中層SD室交易，單位實用面積739平方呎，三房套間隔，原叫價1,250萬元，最終以1,240萬元沽出，實用呎價16,779元。新買家為外區客，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，即決定購入單位自住。原業主現轉手賬面獲利374萬元。

中原地產大圍豪宅柏傲莊第三分行分區營業經理周偉航表示，大圍名城最新錄三期盛世1座高層ND室交易，單位實用面積757平方呎，三房套間隔，零議價以1,313萬元獲承接，實用呎價17,345元。新買家為外區客，見屋苑位置方便，單位質素高少有放盤，即承接單位自用。原業主是次易手賬面獲利442萬元。

中原地產新達廣場資深分區營業經理趙愛蓮表示，名城新近錄一期1座低層NA室交易，單位實用面積656平方呎，三房套間隔，議價後以1,068萬元沽出，實用呎價16,280元。新買家為用家，見放盤價錢吸引，位置方便，決定購入單位自住。原業主是次轉手賬面獲利394萬元。

中原地產新界東豪宅火炭銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表

示，近期市況正面，其中大圍名城二期盛蓄1座中層ND室剛錄得成交，單位實用面積678平方呎，叫價1,180萬元，議價後以1,120萬元沽出，實用呎價16,519元。新買家為區內客，見單位間隔合用，位置方便，即買入單位自用。原業主是次易手賬面獲利367萬元。

## 柏傲莊一房728萬同類新高沽

美聯物業大圍-柏傲莊分行(2)聯席區域經理張義強表示，鐵路站上蓋項目備受追捧，港鐵大圍站上蓋物業柏傲莊剛錄得3A座高層D室交易，單位實用面積299平方呎，一房戶型。單位原叫價750萬元，放盤後迅速獲買家垂青，最終以728萬元成交，實用呎價高達24,347元，創下屋苑同類型單位新高價。

## 商廈改建迎學生宿舍潮

愈來愈多商廈申請改裝學生宿舍，這股風氣正愈演愈烈，反映出辦公樓空置困局與學舍供應短缺的問題，正逐漸在市場上找到交匯點。以觀塘鴻圖道中富中心為例，這幢10層高商廈業主已向城規會提出申請，將全幢樓面約4.1萬平方呎改作學生宿舍，預計今年底完成裝修。項目計劃提供117間房、合共225個床位，房間由55平方呎起跳，最大近300平方呎，還會增設自習室、會議室、電腦室、健身房及洗衣房等配套，目標不單止湊合床位，更打造一個有學習與生活氣氛的住宿空間。

一方面，寫字樓空置率仍然高企，二三線樓宇尤甚，業主自然感到壓力；另一方面，大學宿位長期供不應求，學生不是北上求宿，便是擠在劏房或唐樓，早已成教育界的頭痛事。正因如此，商廈業主轉念改裝學舍，比起死守低租辦公用途，更見實際。搭上政府「城中學舍」計劃，又有穩定長租收入，難怪吸引不少人試水溫。

## 為商廈市場注入新氣息

政府近年推「城中學舍」，明文鼓勵商廈、酒店轉作私營宿舍，中富中心的申請書也直指回應政策與市場需求。早前北角M1酒店易手擬作學舍，招商局基金收購柯士甸酒店轉型，再到政府賣地附帶建宿舍條件，這一連串動作，已清楚顯示學生住宿不再是配角，而是獨立投資方向。

有意思的是，今次觀塘個案不止簡單分間加床，而是用心設計共享空間與康樂設施，試圖將舊寫字樓變成有品牌、有體驗的學舍產品。只要政府審批順利，營運商能穩住入住率，學生宿舍很可能成為舊商廈的常見轉型選擇，既解學舍之急，也為寫字樓市場注入新氣息。

工商舖學堂

李鎮龍  
美聯商業董事

## 美圖把握AI GC潛力

美圖公司(1357)公布，按非國際財務報告準則，預計2025年度經調整淨利潤按年增60%至66%。主要受惠主營業務「影像與設計產品」收入快速增長，推動毛利增速超過營運開支增幅，產生經營槓桿效應，帶動盈利能力提升。

計及非現金及非運營項目後，按國際財務報告準則，預期歸屬母公司淨利潤同比下降不超過30%，當中已計入出售加密貨幣產生一次性收益6.4億元；本年度因完成向阿里巴巴(9988)發行可轉股債券產生5.12億元人民幣的一次性非現金開支。

### 海外用戶增速超內地

富瑞發表報告指，美圖去年經調整盈利符預期，主要受核心業務如相片、影片及設計產品業務因全球付費用戶數顯著增長，帶動營收上升、海外用戶增長速度超過內地市場。予其「買入」評級，H股目標價12.5元。相信美圖能把握AI GC(人工智能生成內容)生產力工具的長期潛力。

另外，高盛表示，首予美圖「買



■美圖料去年經調整多賺逾六成。

入」評級，目標價16元。集團正從「美顏工具」轉型為「人工智能照片及視頻生成和編輯應用程式」，將市場從消費者娛樂擴展至企業生產力工具，帶動月活躍用戶數、付費率及每用戶平均收入。

高盛預計，美圖2025年至2030年收入複合年增長率達29%，主要受三個因素推動，包括生產力工具業務擴張，預計到2030年生產力工具收入佔比達44%，高於2025年的12%；海外市場擴張，2025年上半年海外月活躍用戶9,800萬，預計未來加速增長；付費率提升，料到2030年綜合付費率達11.3%。

個股分析—富瑞/高盛

## 紫金礦業上調年產量指引

紫金礦業(2899)明確2026年至2028年礦產量指引。其中，預期礦產產量於2028年達130噸至140噸；2025年至2028年間年均複合增長率13%至16%。

### 公司估值合理

公司預期2028年銅產量達150萬噸至160萬噸，即2025至2028年年均複合增長率為11%至14%。鎳產量27萬噸至32萬噸，2025至2028年年複合增長率121%至134%。

美銀證券發表報告，重申紫金礦業為首選股份，維持「買入」評級，予其H股目標價50元，紫金礦業A股(601899.SH)目標價45元人民幣，以反映公司長期產量增長強勁、嚴控成本，以及估值合理。該行亦看好金價及銅價前景。

另外，花旗表示，通過現有礦山的擴張計劃及併購，料紫金礦業產量在未來數年持續穩健增長，維持目標價39元，評級「買入」。

個股分析—美銀/花旗

## 聯想第三財季收入料按年增16%

摩根士丹利發表報告指，聯想集團(0992)截至2025年12月底止第三財季，桌上型電腦出貨量450萬台，按年及按季分別升29%和11%，較預期高出三成。手提電腦出貨量1,430萬台，符預期。智能手機出貨量1,680萬台，按年及按季分別升9%及4%，較預期高9%。

### 伺服器需求強勁

報告表示，雖然伺服器數據尚未公布，但該行調查顯示，期內整體伺服器需

求強勁，故將基礎設施方案業務(ISG)收入預測上調至50億美元，相當於按年及按季增長27%及22%，較市場預期高8%。

該行預期聯想第三財季收入218億美元，按年及按季增16%及7%；非香港財務報告準則經調整淨利潤5.22億美元，按年跌25%，按季升2%。

大摩維持其「與大市同步」評級，目標價9.8元，反映聯想能緩解記憶體價格上升風險。

個股分析—大摩