

# 小陽春提前到 無樓睇照成交



馬年伊始，樓市小陽春提前到來，各區

屋苑二手成交陸續回升。地產代理表示，荃灣區個別屋苑業主不設睇樓，單位照樣賣出或租出。

**中** 原地產荃灣愉景新城第一分行副分區營業經理張子榮表示，分行新近促成荃灣荃威花園M座中層2室交易，單位實用面積468平方呎，兩房間隔，業主不設睇樓，議價後仍以388萬元成交，實用呎價8,291元。買家屬上車客，心儀上址向東南，享開揚景致，由於同類放盤不多，見上址價錢合理，遂無睇樓直接入市。原業主賬面獲利200萬元。

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表示，今年樓市開局表現暢旺，小陽春提早來到。分行日前促成荃灣綠楊新邨F座高層6室交易，單位實用面積445平方呎，原裝兩房間隔，高層景觀開揚，本月初放盤，叫價600萬元，經議價後，減價17萬元，以583萬元成交，實用呎價13,101元。買家為用家，由於樓市



■荃灣全·城滙一房戶有租客在無樓睇情況下，照樣承租單位。

利好因素多，預計農曆新年過後樓價進一步上升，為免遲買會貴，故於過年前偷步入市。原業主是次沽出單位賬面獲利30萬元。

林恩信續稱，分行最近另促成荃灣海灣花園3座高層C室交易，單位實用面積475平方呎，兩房間隔，叫價600萬元，議價後以568萬元成交，實用呎價11,958元。買家為上車客，心儀單位可即買即住，加上見樓市暢旺，為免遲買會貴，爽快拍板購入自用。

## 租客VR睇全·城滙1房

林恩信又稱，荃灣區本月累錄約120宗成交，按月下跌超過兩成。其中全·城滙現時處於「零租盤」的狀況。而分行日前促成全·城滙5座低層C室租務成交，單位

實用面積470平方呎，一房間隔，附帶企理裝修，月租叫價21,000元。單位為屋苑近期唯一放租盤，因租約尚未屆滿，未能安排客人實地睇樓，有租客眼見市場租盤嚴重短缺，日前透過VR參觀上址後即決定承租，議價後以19,500元成交，實用呎租41.5元。原業主可享租金回報約3.5厘。

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，該行最新促成荃灣海之戀10座高層D單位租務成交，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，享汀九海景。單位早前以月租26,000元放租，獲區內專業人士家庭客議價500元，以月租25,500元承租，實用呎租約50元。業主可享租金回報約3.3厘。

工商舖學堂

江靜明  
美聯旺舖董事

## 從新春旅客看商舖後市

內地春節黃金周剛剛結束，最新入境處數字顯示，由年廿八至大年初六，合共有約135萬人次內地旅客訪港，連同其他海外訪客，香港在這八天內累計接待近160萬人次訪客，兩者按年均錄得約一成三升幅。零售業界形容今個新春生意「有驚喜」，表現優於早前預期。對飽受北上消費及消費信心疲弱困擾一整年的零售及商舖市場而言，這無疑是一劑強心針。

值得留意的，是今個新春旅客結構及消費模式均較以往多元。除了傳統個人遊客源外，「粵車南下」成為新動力，部分專門吸納相關客群的酒店指，新春檔期錄得約六十個「粵車」旅客預約，帶動住客在酒店餐飲及鄰近商圈的額外消費。同時，旅客不再只集中尖沙咀、銅鑼灣等一線購物區，不少人選擇「多區遊走」，由打卡景點、地道小店到特色餐廳，帶動二線商圈及社區商舖的人流，令消費更廣泛地滲入不同地段。

與早幾年相比，零售業界對今年新春的口徑也出現微妙轉變。以往常聽到的是「旺丁不旺財」，今年則多了「生意有驚喜、較預期為佳」的評價。一方面，人民幣走勢及內地消費環境仍令部分旅客傾向理性消費，但在本港接連推出盛事活動、推廣「好客之都」形象，以及股樓市氣氛改善的背景，本地居民在新春檔期的消費亦較去年積極，形成「內外雙客源」的支撐。零售數據短期內未必「大幅爆升」，但「慢慢平穩向上」已是市場主流共識。

## 核心地段租金有望回穩

對商舖市場而言，更重要的是這股人流與消費改善能否延續至新春過後。過去一年，核心區舖位經歷深度調整，空置率雖仍偏高，但已由高位回落，租金亦大致回到更貼近基本面的水平。在這樣的基礎上，只要旅客增長趨勢不逆轉，而本地就業及收入保持穩定，核心地段的租金就有望回穩。

## 建滔積層板受惠需求旺

建滔積層板(1888)發盈喜，預料2025年年度盈利逾23.9億元，按年增長超過80%。主要受惠覆銅面板及其上游物料包括玻纖紗、玻纖布及銅箔的需求暢旺、集團產品單價及銷量上升，以及市場需求暢旺。此外，集團投資業務分部利潤亦錄得增長。董事會相信，純利增長同時源於其強大且完善的垂直整合經營模式。

花旗發表報告指，建滔積層板發出的盈利預告，高於該行預測的21.4億元，故將其2025年、2026年及2027年盈利預測，分別上調8%、6%及8%，目標價亦由20.5元升至28元。

### 料均價進一步上漲

該行認為，建滔積層板的關鍵催化因素包括：預期今年上半年平均售價進一步上漲，可以追上近期銅成本通脹；管理層就人工智能(AI)玻璃發展提供正面信息。

花旗表示，股份年初至今累升超過50%，相信已大致反映盈利



■建滔積層板及建滔集團分別發盈喜。

前景正面因素。將其目標價由20.5元升至28元。維持「買入」評級。若股價回調，將是最佳的買入時機。

此外，建滔集團(0148)預計2025年度盈利逾43.2億元。同比增長超過1.65倍。花旗認為，建滔集團預測純利表現略優於預期，上調其2025年至2027年核心盈利預測1%、5%及4%，同時將其目標價由36元升至45元，相當於2026年預測市盈率約12倍(原預測為10倍)，較平均值高出2個標準差，維持「買入」評級。

該行指出，偏好建滔積層板多於建滔集團。 個股分析—花旗

## 萬洲股東回報能見度提升

瑞銀發表報告指，萬洲國際(0288)過去兩年一直是該行的行業首選股之一。自2023年底以來，萬洲股價表現持續向好，主要得益於每股盈利增加、分拆史密斯菲爾德獨立上市後的估值重估，以及透過提高派息改善股東回報。

### 盈利波動性較低

該行認為，萬洲正進入盈利波動性較低的階段，主要反映美國市場生豬價格前景愈趨穩定，以及業務策略轉向利潤較高的包裝

肉製品，而盈利及股東回報能見度亦有所提升。

瑞銀將萬洲2025年及2026年每股盈利預測分別上調1%及4%，預期按年增長7%及4%；目標價亦由8.5元升至11元，重申「買入」評級。

另外，花旗早前亦發表報告稱，預期萬洲2026年經營利潤將錄得中至高單位數增長。公司估值仍吸引，股息收益率達6.8%。維持「買入」評級，目標價由8.7元上調至9.5元。

個股分析—瑞銀/花旗

## 國泰業務增長領跑亞洲航空業

摩根大通發表報告指，亞洲全服務航空業正進入盈利可見度與利潤率韌性新時代。當中，國泰航空(0293)與新加坡航空業務復甦增長，領跑區內同業。

### 業務網絡具優勢

報告表示，上述兩家航空公司均得益於市場需求強勁、具紀律的運力管理，以及較早實現資產負債表正常化、有望從行業供給緊張、亞太區交通量增長強勁，以及靈活調配運力，更能在市場復甦的情況下持續受益。

該行認為，隨着兩家航空公司透過其業務網絡優勢、資本自律性鞏固在區域內的領導地位，股價具上漲潛力。

摩通將目標價的設定方法，由市賬率切換至企業價值對稅息折舊及攤銷前利潤(EV/EBITDA)比率，以反映行業盈利能見度提升，以及利潤持續性改善。

參考行業平均水平後，摩通大幅調高國泰目標價97.8%，由9.1元升至18元，評級亦由「中性」調高至「增持」。

個股分析—摩通