

# 元朗二手飆 放盤即承接



二手樓市成交回復升勢，元朗區3月至今累計錄得21宗成交。地產代理表示，區內不少半新盤成交急升，尤其是剛入伙的屋苑，單位放盤即獲承接。

中原地产元朗區域營業經理王勤學表示，分行剛促成元朗剛入伙不久的朗天峰2座中層F室交易，單位實用面積286平方呎，一房間隔，叫價385萬元，微減2萬元，以383萬元成交，實用呎價13,392元。原業主轉手賬面獲利76.4萬元。另外，朗天峰另錄得2座高層F室交易，單位實用面積286平方呎，一房間隔，叫價396萬元，零議價沽出，實用呎價13,846元。買家為上車客，心儀朗天峰屬全新樓，故快速決定入市上址自用。原業主賬面獲利57萬元。

王勤學續稱，二手交投氣氛持續升溫，分行剛促成元朗GRAND YOHO5座高層A室交易，單位實用面積535平方呎，兩房間隔，叫價928萬元，議價後以890萬元成交，實用呎價16,636元，成交價創屋苑兩房單位近3年新高。

王勤學另稱，元朗THE YOHO



■剛入伙不久的元朗新盤朗天峰一房戶，買家斥383萬承接。資料圖片

HUB日前錄得2宗成交，包括6座低層B室，實用面積531平方呎，三房間隔，叫價910萬元，以905萬元沽出，實用呎價17,043元。原業主於賬面獲利104萬元。另外同日亦錄得6座低層H室交易，單位實用面積905平方呎，三房套間隔，叫價1,288萬元，減價10萬元，以1,278萬元成交，實用呎價14,122元。

美聯物業元朗YOHO HUB分行高級營業經理曹錦輝表示，該行最新促成元朗GRAND YOHO第9座鳳凰層戶交易，單位實用面積為592平方呎，兩房間隔。單位早前以950萬元放售，獲區內用家洽購，議價後隨即以948萬元承接，實用呎價16,014元。原業主賬面獲利逾253萬元。

中原地產元朗站分行經理林頌宜

表示，分行新近促成元朗YOHO TOWN 7座高層F室交易，單位實用面積463平方呎，兩房間隔，叫價690萬元，以680萬元成交，實用呎價14,687元。買家為上車客，心儀YOHO TOWN位置方便，上址景觀開揚，即時入市自用。

## 朗城滙兩房808萬易主

美聯物業元朗-朗屏站分行助理區域經理張國成表示，該行剛促成元朗朗城滙5座中層F室交易，單位實用面積532平方呎，兩房間隔。買家見屋苑位處元朗市中心，交通及生活配套俱全，雖然單位銀行估價略有不足，但仍決定承接，終議價22萬元，以808萬元成交，實用呎價15,188元。

## 酒店商舖市場漸見生機

特區政府最新公布2026年度租值資料顯示，香港商用物業市場初步回穩。值得注意的是，整體五星級酒店租值升10%至25%。其中，香港四季酒店新年度應課差餉租值約1.36億元，按年升25%。雖與2019年至2020年度高峰約2.27億元仍有逾四成差距，但這波升勢反映高端客源及商務旅客重返市場。

本港酒店業重現活力，是旅遊業復甦最佳體現。資料顯示，五星級酒店租值疫情期間酒店入住率及房價雙雙重挫，如今訪港旅客連續兩年反彈，2025年上半年已錄得逾2,000萬人次，接近2018年高位七至八成水平。由於高星級酒店因供應有限，故先受惠於RevPAR（每房平均收入）回升，並逐步追回租金折讓，為板塊注入實質盈利修復動力。

## 投資回報有望回升

此外，核心區優質舖位租值趨穩，直接推升商舖及投資回報，核心區舖位租金每升1%，回報率相應提升0.2至0.5個百分點。目前核心舖位收益率約4%至5%，隨着空置下降，料可回復至更吸引水平。而業主轉守為攻，長租合約增多，降低市場波動風險。

旅遊復甦改變消費結構，內地客偏好「平快體驗」，長途客則帶動高端消費，推動零售，核心舖位成為品牌門面及吸客利器。

展望未來，這波上行趨勢將刺激成交活躍。投資者重估資本增值潛力，用家如零售品牌及新業態則加速覓租。政府政策配合大灣區融合，訪港人次若持續上升，配合本地就業改善，將形成正向循環。當然，非核心區街舖仍需時調整，惟市道有望慢慢回暖，值得投資者密切留意。

工商舖學堂

江靜明 美聯旺舖董事

## 港鐵風險回報平衡

摩根大通發表報告指，港鐵公司(0066)2025年整體業績符合市場預期。不過，運輸業務盈利復甦步伐較慢，而商業及物業板塊持續受壓。期內鐵路站續租租金同比下降8.5%，但已較2024年錄9.8%跌幅有所改善。

公司管理層指引，預期2026年至2028年資本開支約826億元，當中50%用於本港鐵路維護，37%用於本港新鐵路項目，11%用於本港物業，其餘2%用於中國內地及海外投資。不過，3年資本開支指引未有闡明北環線第二階段開支，似乎未納入現階段財政規劃。

### 估值重估上行潛力受限

摩通認為，港鐵目前股價水平，公司風險與回報較平衡，但上升動力受到數個因素限制，包括近期或即將到期的主要海外特許經營權；新界租賃業務持續疲弱；預計自2027年起，物業發展利潤放緩；為資助北環線發展而承擔的高額資本開支。

該行估計，港鐵2025年至2027



■港鐵運輸業務復甦步伐慢。

財年盈利年均複合增長率降16%，或令估值重估上行潛力受限。然而，公司股息保持穩定。予其目標價29元，評級「中性」。

另外，瑞銀表示，港鐵南港島線(西段)和白石角站處於規劃階段，連同北環線第二期，預計公司於今年下半年披露有關項目資本開支。

港鐵上蓋物業發展招標方面，除了錦上路站第二期，公司計劃在未來12個月推出屯門第16區站第二期招標。瑞銀認為，即使近期市場有所回穩，其地價相比第一期上升空間有限。予其目標價24元；評級「沽售」。

個股分析—摩通/瑞銀

## 比亞迪電子業務料承壓

招銀國際發表報告指，比亞迪電子(0285)將於3月底公布2025年業績。估計去年第四季收入及盈利分別按年跌3%及7%，主要受智能手機及汽車行業不利因素影響，惟毛利率則見改善。

### 受行業不利因素影響

該行預期，在iPhone Fold、新能源車產品滲透及人工智能(AI)伺服器的新增訂單，帶動今年收入增長，不過，部分被記憶體成本上

升，及Android需求疲弱而有所抵消。下調其2025年至2027年每股盈利預測1%至13%，以反映預計今年行業的負面因素。

招銀國際表示，對於比亞迪電子在2026年至2027年新車產品產量及AI伺服器產品的業務前景仍維持正面看法。基於分類加總估值法，將其目標價由43.54元下調至39.69元，對應2026年預測市盈率16.2倍，維持「買入」評級。

個股分析—招銀國際

## 越秀房託受累寫字樓租金跌

花旗發表報告指，越秀房產信託基金(0405)受旗下廣州國際金融中心、上海越秀大廈，以及杭州勝利等寫字樓物業出租率下降拖累，導致整體辦公室出租率只有78.1%，租金亦按年下降8%。

### 融資成本或下降

報告表示，越秀房託管理層為維持出租率，引入優質租戶及翻新，而非大幅減租。不過，此舉未必可以填補出租率，估計今年租金收入持續受壓。

花旗預期，公司1年內到期債務佔64%，可透過低成本人民幣貸款再融資，有望令2026年平均融資成本下降。

該行認為，雖然越秀房託透過降低派息率，去槓桿以降低融資成本，對抗租金壓力，惟成效令市場失望。預期公司2026年每單位分派淨物業收入及新管理費及遞延單位3%攤薄而下降。

鑑於2026年美國及中國預期降息，花旗維持其「中性」評級，目標價則由0.98元下調至0.8元。

個股分析—花旗