

# 北角三房戶業主賺千萬



近月樓市持續出現價量齊升，但議價幅度亦明顯收窄。地產代理表示，近期港島東北角三房戶大單位頻錄成交，個別屋苑業主更賺逾千萬，可謂賺到笑。

**中** 原地產北角半山豪宅康福園分行首席分區營業董事林志達表示，中原新近促成北角和富中心3座高層C室交易，單位實用面積703平方呎，三房套間隔。上址自2023年2月起放售，近日最終以1,130萬元成交，實用呎價16,074元，屬市價成交。新買家為用家，心儀屋苑鄰近港鐵站及多個大型商場，生活配套完善，遂決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利565萬元。

世紀21日昇地產董事蔡嘉駿表示，最新促成北角和富道和富中心5座低層D室交易，單位實用面積788平方呎，三房套間隔，成交價1,030萬元，實用呎價13,071元。業主原叫價1,100萬元，輕微減價70萬元成交，減幅僅6.3%。原業主持貨33年，賬面大幅獲利695萬元。與此同時，該行另促成北角半山天后廟道單幢物業君悅華庭，過去甚少放盤



■北角半山老牌豪宅康福園三房戶業主趁市旺成功脫手，賬面大賺逾1,085萬元。

成交，物業近期卻接連錄得三宗成交，如新近促成君悅華庭低層B室交易，單位實用面積697平方呎，三房設計，新近獲買家以958萬元承接，實用呎價達14,347元，業主原叫價1,050萬元，最終減價92萬元成交。單位賬面升值380萬元。

## 城市花園三房賺賺975萬

蔡嘉駿續稱，北角指標屋苑城市花園處於價穩量升的階段，成交呎價於高位徘徊，該行新近成交是北角城市花園10座高層D單位，單位實用面積1,099平方呎，三房連主人套房設計，新近獲買家以1,435萬元承接，實用呎價高達13,057元。原業主賬面大賺975萬元。

林志達表示，分行最新促成北角半山景愉居高層B室交易，單位實用面積1,122平方呎，三房套間隔，單位由今年1月開始放售，叫價2,680萬元，最終連車位以2,600萬元成交，實用呎價23,173元。新買家為用家，鍾情上址樓齡較新，附設車位。遂迅速入市自用。

林志達續稱，中原近日促成北角康福園B座高層A室交易，單位實用面積992平方呎，三房套設計。單位叫價1,180萬元，放盤不足兩星期獲以1,100萬元承接，實用呎價11,089元。新買家為用家，心儀單位實用率高，坐擁高層城市景，於是迅速入市自用。原業主是次轉手賬面獲利1,085.3萬元。

## 餐飲擴張帶動舖市企穩

本港零售市道仍處調整階段，但餐飲業租舖活動持續，成為商舖市場較具韌性的板塊。隨着訪港旅客回升，加上本地零售銷售在今年首月按年升5.5%，餐飲品牌擴充意欲未見減退，核心商圈的舖位需求亦因此維持活躍。

近期旺角西洋菜南街有地舖以月租10萬元租出，建築面積470平方呎，承租者為台灣手搖飲品品牌「五桐號」(WOOTEA)，屬首次進軍香港。該舖上手同樣為茶飲品牌，反映同類租戶在核心街區輪替頻密，亦顯示茶飲市場仍在本地持續擴張。旺角一向是新品牌試水溫的前線地段，因人流穩定、年輕客群集中，對初入市品牌具吸引力。

近年台灣及內地手搖飲品品牌先後來港，往往先選旺角等核心消費區開首店，再逐步擴展至其他區域。「再睡5分鐘」自2023年開店後，一年內已增至逾十間分店，除核心區外，亦已延伸至啟德及荃灣等地。這類品牌的擴張路徑，反映舖市仍有一定承接能力，尤其是中價位、快周轉的餐飲業態。

旅客回升亦為餐飲及零售提供外圍支持。按目前走勢看，今年首季旅客量達1,400萬人次，核心商圈在周末及假期期間的人流亦明顯改善。旅客增加，加上大型活動及盛事帶動消費，令餐飲及零售在黃金時段的營業表現較去年改善。

## 餐飲租舖不再單靠旅客支撐

市場同時可見另一個現象，就是餐飲業的擴張，正在由旅遊區延伸至民生區。部分連鎖快餐、茶餐廳及輕食店，除在旺角、銅鑼灣等核心區尋舖外，亦開始在將軍澳、荃灣及屯門等住宅區加快布局。這反映業界對本地日常消費需求仍有信心，亦顯示餐飲租舖不再單靠旅客市場支撐。整體而言，商舖市場雖未全面復甦，但餐飲板塊已先行回穩。

工商舖學堂

江靜明  
美聯旺舖董事

## 申洲銷量料穩健增長

申洲國際(2313)2025年股東應佔盈利58.25億元(人民幣，下同)，按年跌6.7%；營業額309.94億元，升8.1%。每股盈利3.88元。每股派末期息1.2港元，全年派息合共2.58港元，升2%。派息比率約60.9%。毛利率26.3%，跌1.8個百分點。

### 去年業績遜預期

中金發表報告指，申洲業績遜預期，主要因人工成本上漲、關稅分擔、人民幣升值令毛利率受壓，以及匯兌虧損增加。考慮終端需求波動及宏觀因素，下調其2026年每股盈利(EPS)預測15%至4.09元，2027年預測為4.38元。

該行下調公司目標價15%至62.48港元，對應2026年14倍市盈率，但維持其「跑贏行業」評級，以反映公司今年銷量可望穩健增長。

另外，高盛指，受惠於柬埔寨新成衣廠投產及現有設施效率提升，申洲管理層預期，2026年銷量錄得中單位數增長。



■申洲3月份訂單已見改善。

該行下調申洲2026年至2027年盈利預測7%至8%，目標價由67港元降至57港元，相當於2026年預測市盈率13倍，以反映盈利增長放緩，維持「買入」評級。

大和表示，今年1月至2月申洲訂單動能疲弱，但3月已見改善。預期全年銷售量錄中單位數增長，平均售價因人民幣升值，以及公司大客戶Nike與Puma持續調整而輕微下跌。

該行指，儘管短期存在不利因素，惟公司估值不貴，重申其「買入」評級，目標價由79港元降至73港元。

個股分析—中金/高盛/大和

## 創科旗艦品牌增長穩健

里昂發表報告指，創科實業(0669)旗艦品牌Milwaukee及Ryobi合計錄得中至高單位數增長，但重組及宏觀不確定性影響下，其他業務仍可能受影響。

### 擬5億美元股份回購

該行表示，Milwaukee的15%銷售增長來自數據中心，相信憑藉在機械、電氣及水喉工程領域的主導地位，長遠可實現雙位數增長，帶來高度可見的非住宅終端市場需求。

里昂指出，考慮到公司調整利潤較低的業務，下調創科2026年至2028年盈利預測1.1%至3.4%；不過，由於公司宣布取消30萬股回購股份，並計劃在未來18個月進行5億美元(約39億港元)股份回購，該行將其目標市盈率由19.5倍，輕微上調至19.8倍，以反映宏觀不確定性下，投資者對其股份回購的認同。

該行將其目標價由136元下調至134元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂

## 比亞迪電子業務短期面臨逆風

中銀國際發表報告指，比亞迪電子(0285)2025年下半年收入及毛利率均遜預期。管理層預計，由於智能終端領域需求下降，部分被強勁的人工智能(AI)伺服器量產所抵消，預期2026年收入持平。

### 毛利率受壓

該行表示，考慮到消費電子業務短期逆風，下調對公司2026年及2027年收入預測7%及7%，每股盈利預測亦下調29%

及24%，維持「買入」評級，目標價由45.5元降至38.7元。

另外，美銀證券下調其今明兩年盈利預測20%至21%，目標價由38元降至31.5元，維持「中性」評級。

里昂亦下調公司2026年及2027年盈利預測34%及39%，基於金屬外殼業務需求波動，以及記憶體價格上漲；將目標價由48元降至33.3元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—中銀國際/美銀/里昂