

荃灣優質盤受買家追捧



地產透視

荃灣區三月二手成交活躍，已累積155宗二手買賣成交，逼近二月全月的161宗成交。地產代理表示，區內多個優質屋苑成為買家入市目標。

中原地产荃灣愉景新城第二分行經理黃逸義表示，該行早前促成愉景新城4座中層B室交易，單位實用面積474平方呎。兩房間隔，叫價680萬元，經議價後，減價22萬元，以658萬元成交，實用呎價13,882元。買家為上車客，心儀愉景新城鄰近荃灣站，遂入市作自住用途。

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3A座高層C室交易，單位實用面積812平方呎，三房套間隔。單位放盤約4個月，原業主叫價1,800萬元。買家為區內客，心儀屋苑為港鐵站上蓋，設大型商場，加上海濱長廊及配套完善，故議價後以1,650萬元成交，實用呎價20,320元。原業主賬面獲利250萬元。

中原地产荃灣綠楊分行B組市



■荃灣海之戀三房套單位，買家議價後以1,650萬元成交。

務經理涂健表示，分行新近促成荃灣地標屋苑綠楊新邨E座中層3室交易，實用面積451平方呎，兩房間隔，最新叫價600萬元，近日獲同區分支家庭垂青，鍾情單位坐向東南，以及望內園，旺中帶靜，即場還價洽購，最終以596萬元成交，實用呎價13,215元。原業主持貨42年，單位升值565.04萬元或18.3倍。

用家不議價購環宇海灣4房

涂健表示，市況暢旺，買家紛紛加快入市。分行促成荃灣新晉優質屋苑環宇海灣2座極高層F室交易，單位實用面積913平方呎，四房套房間隔，享海景及開揚遠景，屬優質單位，目前有租客居住，不設睇樓，不過租約屬生

約，可隨時交吉。單位最新叫價1,570萬元，新近零議價易手，實用呎價17,196元。買家為用家，見此類優質單位鮮有放盤，亦憂遲買會貴，所以果斷承接。原業主於2014年以1,128萬元一手買入單位，近年一直作收租用途。近期樓市逐步回升，業主終於成功以零議價沽出，持貨12年，賬面獲利442萬元或39%。

美聯物業荃灣麗城花園分行助理區域經理李杏儀表示，新近促成荃灣老牌屋苑麗城花園1期2座高層B室交易，單位實用面積470平方呎，兩房間隔。單位原開價490萬元，放售僅3日即獲區內分支家庭垂青，議價後以482萬元承接，實用呎價10,255元。原業主持貨21年，賬面升值333萬元。

從屯門歷史看北都價值



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

「北部都會區」是香港重要的基建，一些言論看輕了這個項目，以為只是一個開發邊陲地帶的大型發展計劃。從實用角度來看，北部都會區的發展其實是「地理復位」，讓屯門一帶重拾其在區域格局中本應擁有的樞紐地位。

說到「回復」，要知道屯門本來的面目，還需看歷史的根據：古代的屯門，是國家級的海防與外港，地理形勢是「三面環山、緊扼珠江口」，長期扮演着「廣州的外港」和「南海門戶」的關鍵角色。

屯門自古已是海上絲路樞紐：在唐宋時期，所有經海路到廣州貿易的波斯、阿拉伯及南洋商船都會先在屯門停泊補給，當時的屯門，實際上就是廣州這個世界級大港的外港錨地。

至於「南海門戶」其實是海防角色，「屯門」二字，最早可追溯到唐朝，意即「屯兵之門」。唐代已設立屯門軍鎮，駐軍保護往來商船及鞏固海防。而歷史上一場西方與中國的武裝決戰就在屯門，「屯門海戰」是1521年明朝政府與葡萄牙在邊防上發生的戰爭，雖然西方有較先進的槍炮，但在物資及地利之下，明朝是贏了這場規模不小的海戰，亦在屯門陸上有一番決戰。直至英國殖民管治時期，英國將屯門一帶的門戶及海防功能廢除，改變成為所謂的「戰略緩衝區」，之後便變成邊陲地帶或偏遠的地區！

屯門將發揮交通樞紐角色

回到當下，政府提出的北部都會區規劃，正是要讓屯門重新連接大灣區，恢復其作為區域人流、物流與交通樞紐的功能。加上交通重塑，隨着屯門至赤鱗角連接路的通車，以及未來屯門繞道等基建的完善，屯門與香港機場、深圳前海及整個大灣區的物理連接將徹底打通。展望未來，北部都會區將讓屯門發揮其交通樞紐的角色！

優必選將大規模商業化

美銀證券發表報告指，優必選(9880)2025年下半年收入按年增69%，較該行預測高出3%。主要受惠高利潤率的人形機器人業務銷售貢獻增加，毛利率擴張15.8個百分點至38.9%，亦高於該行預期的30.5%；淨虧損2.9億元人民幣，較2024年同期虧損6.07億元人民幣有所收窄，表現勝該行預測虧損4.34億元人民幣。

料今年虧損收窄

該行表示，考慮到優必選去年下半年業績表現，上調其2026年及2027年銷售預測21%及5%，同時調升毛利率預測5至6個百分點，估計2026年淨虧損收窄至2.41億元人民幣。

美銀將其目標價由187元下調至160元，重申「買入」評級。

另外，摩根大通表示，優必選管理層將今年發展定位為「大規模商業化」之年，並將Walker S系列人形機器人出貨目標從2,000台至3,000台，大幅上調至5,000台，產能規劃朝向10,000台。

優必選預期，政府訂單仍是業績



■優必選將今年發展定位為「大規模商業化」之年。

關鍵推動力，但承認公司需要轉向更多工業及海外部署，以證明業務模式可持續性。目標將毛利率提升到43%至44%(2025財年為37.7%)，可望較原訂的2027年時間表更早實現收支平衡。

摩通維持優必選「增持」評級，予目標價169元。

花旗指，今年是優必選人形機器人邁向商業轉型之年。將其今明兩年收入預測分別上調36%和52%，目標價由155元升至190元，維持「買入」評級。

個股分析—美銀/摩通/花旗

五礦資源或10年來首派息

五礦資源(1208)2025年全年盈利5.09億美元，按年大增215%，每股盈利0.042美元，上升174%。若扣除一次性項目，包括外匯淨收益及減值開支，經常性盈利8.16億美元。

高盛發表報告指，其業績與該行預測大致相符，並高於市場預期。而公司宣布不派發末期股息，與2024年相同。

受惠銅價上升

該行表示，五礦資源作為純銅概念

股，可受惠銅價持續上升，加上透過去槓桿化降低財務成本對業績帶來的貢獻，將其2026年至2027年盈利預測上調3%至20%，估計其經常性純利將由2025年的8.2億美元，大幅增長至2026年的17.5億美元，接近翻倍。

高盛指出，隨着五礦資源盈利表現改善，估計公司有機會在2026年派發股息，並為10年以來首次。維持其「買入」評級，目標價由13元上調至13.5元。

個股分析—高盛

華住料得益休閒旅遊需求強勁

花旗發表報告，將華住集團(1179)納入30日上行催化劑觀察名單，相信集團得益於強勁的休閒旅遊需求及入境旅遊、內地部分省份春假至4月底至5月初，以及地緣衝突與出境交通成本上升之下，推動國內旅遊需求增加，相信可支持每間可供出租客房收入(RevPAR)向好趨勢持續至五一勞動節假期。

該行予華住「買入」評級，目標價47元，對應預測2026年企業價值倍數(EV/EBITDA)約14倍。

另外，大和表示，內地酒店業於3月22日至28日期間，RevPAR同比增4.5%；平均每日房價(ADR)升5.4%。

大和看好內地酒店業

進入第二季後，RevPAR可望繼續復甦，看好內地酒店業，並維持正面立場。基於華住營運效率提升及擴張速度加快，將其目標價由36.5元升至43.7元，評級「跑贏大市」。

個股分析—花旗/大和