

投資者紛沽一房戶套現



近期大市氣氛向好，一房單位成交轉趨活躍。地產代理指出，投資者見市況轉好，紛紛排隊沽售一房戶套現止賺離場。

中原地产西九龍營盤街分行高級資深分區營業經理程智聰表示，分行最新促成長沙灣悅悅中層H室交易，實用面積350平方呎，一房間隔，剛以605萬元成交，實用呎價17,286元。上址原業主為投資者，持貨不足1年半，是次沽出單位賬面獲利75.37萬元或14%。

中原地产元朗區域營業經理王勤學表示，日前錄得元朗朗天峰2座低層H室交易，單位實用面積291平方呎，開價418萬元，以410萬元易手，實用呎價14,089元。買家為上車客，原業主為投資者，持貨約14個月，賬面獲利125.5萬元或44%。屋苑同日亦錄1座低層連平台單位成交，實用面積245平方呎，附連66平方呎平台，叫價435萬元，以423.8萬元成交，實用呎價17,298元，投資者持貨約13個月，賬面獲利54.8萬元或14.9%。

中原地产新界東豪宅御龍山第一分行副分區營業經理周家傑表



元朗朗天峰一房戶投資者持貨14個月後沽出，成功獲利逾125萬。資料圖片

示，分行新近錄火炭星凱·堤岸2座高層A室交易，單位實用面積325平方呎，一房間隔，開價660萬元，議價後以648萬元沽出，實用呎價19,938元。新買家為家庭客，見屋苑間隔合用，即決定購入單位。原業主乃投資者，持貨約2年，是次易手賬面上獲利11萬元或1.7%。

匯璽 III 一房賬賺約61萬元

美聯物業張曉盈董事表示，該行新近促成南昌站匯璽 III 6座低層J室交易，單位實用面積371平方呎，一房間隔，買家以815萬元承接，實用呎價21,968元。買家心儀單位基座設有大型商場，並連接港鐵南昌站，故以815萬元承接單位。原業主為投資者，持貨約7年，是次轉手賬

面賺約61萬元或8%。

中原地产長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行最新促成深水埗曉尚低層E室交易，單位實用面積332平方呎，一房間隔，最初以485萬元放售，零議價下成交，實用呎價14,608元。新買家為長線投資者，估計可享租金回報超過3.5厘，考慮片刻即決定連租約承接。原業主持貨12年，是次轉手賬面獲利14.7萬元。

美聯物業元朗-朗屏站分行助理區域經理張國成表示，該行最新促成朗城滙3座中高層D室交易，單位實用面積322平方呎，一房間隔。買家為外區投資客，認為港鐵站上蓋物業投資潛力大，即以零議價520萬元承接，實用呎價16,149元。

商廈空置降 前景現曙光

香港是個商業城市，商廈的燈火，一直在映照這個城市的興衰。過去一段時間，不少商廈樓層亦逐步「亮燈」，出入人流漸增，這些細微變化，某程度上反映市場正在由低位慢慢修復。數據亦印證這種感覺。最新統計顯示，3月份整體甲級商廈空置率已回落至10.2%，連續8個月下跌，並創下自2023年中以來的新低。若聚焦核心區，中環空置率降至8.5%，為三年低位；尖沙咀更低見5.3%，屬近一年較低水平。

不過，個別地區的甲廈空置率仍然高企。東九龍作為近年寫字樓供應重鎮，空置率按月錄得輕微上升，反映新增供應尚待時間消化。對企業來說，東九龍租金吸引，但在選址考慮上，交通、配套及企業形象等因素，仍令部分租戶傾向優先選擇傳統核心區。

若要理解今輪變化，價格調整是一個關鍵。甲級商廈售價持續回落，最新「美聯商業指標甲廈售價指數」報195.3點，較高位累跌逾四成七，水平回到十多年前。對長線投資者及自用買家而言，這種調整無疑打開了入市窗口，「趁低吸納」的心態逐漸浮現，亦帶動市場交投氣氛有所改善。

商廈價格短期調整未完

與此同時，租務市場亦見轉機。在金融及教育等行業帶動下，部分企業開始擴充或重整辦公空間，核心區寫字樓需求回暖，租金走勢逐步企穩回升。3月份甲廈租金指數錄得124.6點，創5個月新高，某程度上反映租戶信心正逐步恢復，亦為市場帶來一點久違的正面預期。

整體而言，本港寫字樓市場正處於過渡期，價格調整帶來吸引力，逐步釋放積壓需求；供應結構及經濟前景仍為市場帶來不確定性。可以預期，短期內商廈的價格調整未完，不過市場已在慢慢尋找新的平衡點。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

天齊鋰業受惠庫存收益

天齊鋰業(9696)發盈喜，預計第一季歸屬股東淨利潤介乎17億元至20億元(人民幣，下同)，按年大增15.3倍至18.18倍。主要受惠新能源產業發展與下游需求增長等利好因素，公司主要鋰產品銷售均價明顯增長；營業收入大升；以及重要聯營SQM預計季績大幅增長。

花旗發表報告指，天齊鋰業上季業績，受惠年初至今鋰價飆升，以及來自SQM的投資收益顯著增加。其業績勝預期，主要得益來自庫存收益。截至去年底，公司擁有20.6萬噸鋰精礦庫存，以及7,400噸鋰化合物庫存。

鋰價呈上行趨勢

花旗表示，考慮到終端需求強勁，加上供應端不時出現中斷因素，預料未來鋰價仍呈上行趨勢。維持予天齊鋰業「買入」評級，目標價61港元，對應今年預測市賬率1.82倍。

另外，瑞銀指出，天齊鋰業首季盈利預告，高於市場預期的12億元。



天齊鋰業上季業績受惠鋰價飆升。

按經常性基礎計算，期內淨利潤介乎16億元至19.6億元。

該行指出，首季電池級碳酸鋰平均現貨價格為每噸15.2萬元(含增值稅)。估計天齊鋰業上季淨存貨收益約3.5億元。假設鋰化工產品銷量3萬噸碳酸鋰當量(LCE)，鋰原料(鋰輝石精礦)平均成本為每噸1,750美元，而平均現貨價格為每噸2,055美元。估計鋰精礦業務貢獻約7.2億元，聯營公司(主要為SQM)利潤貢獻約6億元。

該行予天齊鋰業(002466.SZ)A股目標價78.3元，評級「買入」。

個股分析—花旗/瑞銀

時代電氣業務前景疲軟

花旗發表報告指，對時代電氣(3898) 2026年業務前景持保守態度，尤其是軌道交通設備、新興設備，以及電力半導體業務表現疲軟。

該行預計，時代電氣今年高速動車組招標量按年減少28.06%至278組。而電力半導體業務方面，管理層表示，由於缺乏運營碳化矽晶圓廠的經驗，公司可能需要1年至2年時間才能將株洲提升至產能完全利用。因此，花旗預計時代電氣2026年電力半導體收入同比增長15%，但淨利率下

降2至3個百分點至約14%。

下調盈利預測

花旗將時代電氣2026年及2027年盈利預測，分別下調10%及12%，以反映公司的保守指引。儘管2026年業務前景疲軟，維持其「中性」評級，以反映預計公司潛在股份回購，有利支持其股價。

該行將時代電氣目標價由42.5元下調至40元，維持「中性」評級。

個股分析—花旗

吉利出口大幅超前目標

里昂發表報告指，吉利汽車(0175)出口業務發展大幅超前於目標，有望成為另一增長動力，估計2026年出口業務貢獻公司整體淨利潤達20%。

獲里昂升目標價三成

該行表示，吉利旗下極氪和領克逐步實現盈利，技術升級與新車型推動銀河系列創銷售新高。預測吉利今年總銷量達340萬輛，其中出口80萬輛，單車利潤同

比增28.9%至5,800元人民幣。

里昂將其目標價由23元上調至30元，維持「跑贏大市」評級。

另外，花旗指，吉利上季總銷量70.4萬輛，高於該行預測。將其2026年至2028年毛利率預測上調0.2個百分點，淨利潤預測各上調3%，分別達199億元、228億元及260億元人民幣。

花旗予其目標價由26元升至27元，維持「買入」評級。個股分析—里昂/花旗