

將軍澳業主趁市好套現



地產透視
上車需求增，將軍澳區內優質單位備受用家青睞。地產代理表示，區內業主眼見樓市氣氛轉好，亦紛紛沽貨套現，且獲利甚豐。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔二行首席副董事鄭啟聰稱，該行促成將軍澳新寶城6座中層A室交易，單位實用面積434平方呎，兩房間隔。新買家為外區上車客，睇樓後心儀苑苑周邊起居配套完善，近港鐵站及商場，遂拍板洽購。業主最初以650萬元放售，議價至620萬元成交，實用呎價14,286元。原業主持貨至今轉售，現賬面獲利237萬元。

中原地產蔚藍灣畔第二分行副分區營業經理關偉豪表示，分行最新促成將軍澳新寶城2座高層B室交易，單位實用面積378平方呎，兩房間隔，原以600萬元放售，最新減至588萬元沽出，實用呎價15,556元。新買家為同區上車客，鍾情屋苑連接港鐵站，而且設有商場，趁減息時機到，立即買入上車自用。原業主現轉手賬面可大幅獲利351.8萬元。

關偉豪續稱，中原最新促成將



■新寶城兩房戶獲上車客以620萬承接，業主賬賺237萬。資料圖片

軍澳坑口站安寧花園5座中層B室交易，單位實用面積538平方呎，三房間隔，原以580萬元放售，最新以578萬元沽出，實用呎價10,743元。新買家為同區客，鍾情屋苑在港鐵站對面，並且附設商場，交通購物均十分便利，決定加快上車步伐。原業主持貨19年，當時單位亦已補地價，是次沽貨賬面可獲利437萬元。

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳新都城二期8座高層B室交易，單位實用面積363平方呎，兩房間隔。首置客以578萬元承接，實用呎價15,923元。上述單位以630萬元放盤，放盤約1個月獲買家洽購。該名買家為首置客，心儀屋

苑配套設施完善，單位間隔實用，加上價錢符合預算，故決定承接單位自住。經議價，業主減價52萬元，最終以578萬元易手，減幅8.3%。原業主是次轉手賬面賺414萬元。

用家即買維景灣畔兩房

美聯物業將軍澳維景灣畔分行(2)高級分區營業經理陳國浩表示，該行新近促成將軍澳維景灣畔1期2座高層E室交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，買家以950萬元承接，實用呎價18,411元。買家對高層海景單位情有獨鍾，認為此類「靚景盤」可遇不可求，為免錯失良機，買家於是「即睇即買」，果斷以約950萬元承接，成功購入心儀單位。

投資者重整資產配置

本港工商舖市場經歷數年調整後，近期逐步浮現回穩跡象。核心區商舖空置率連續回落。市場逐步出現承接力，顯示舖位市場或已接近整固尾聲。讀者或會奇怪，在回暖的市況下，為何市場仍出現「蝕錢」成交個案。投資不是簡單的加減數，若單以賬面價格評估投資成敗，未免過於片面。

事實上，不少業主持貨時間長達十多年，期間累積穩定租金收入。即使現時以低於購入價出售，連同過往租金收益計算，整體仍錄得利潤，屬「明蝕實賺」的情況。這類情況其實與持有高息股頗為相似：投資者未必依賴股價上升獲利，但在持有期間已收取可觀股息回報。即使最終出售時股價回落，亦難以簡單界定為「蝕錢」，因整體收益早已在持有期間實現。

當前市場出現的放售潮，亦未必反映投資者資金壓力增加。相反，不少業主選擇於此時沽貨，更多是出於資產配置考量。在完成一段收租周期後，投資者傾向鎖定既有回報，並透過出售物業釋放資金，進行「換馬」部署，轉投回報率更高或增長潛力更佳的資產，以提升整體投資組合表現。

從投資角度而言，現時舖位市場正處於一個具策略意義的轉折期。一方面，價格已較高位回落顯著，入市成本下降；另一方面，租金逐步企穩，個別核心區舖位回報率已回升至具吸引力水平，為中長線投資者提供重新部署的空間。

為下一輪周期作準備

更重要的是，隨着市場逐步消化過去數年的調整壓力，資產價格正由單純下行，轉向尋找新平衡點。在此過程中，市場將出現更多換馬及重組投資組合的行為，投資者透過調整持倉，優化回報結構，為下一輪周期作好準備。

展望後市，在經濟環境持續改善及消費動力回升的支持下，預期工商舖交投將維持活躍。對投資者而言，當前既是檢視過往投資成效的時機，亦是重整資產配置、部署下一輪升市周期的重要窗口。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

中芯料受惠本土化趨勢

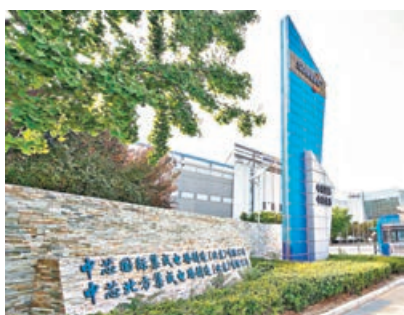
中芯國際(0981)第一季營業收入25.06億美元，按年增11.5%，純利達1.97億美元，增5%。預期毛利率穩步提升，價格上調趨勢持續至2026年，並在第三至第四季更為顯著。不過，今年折舊費用預計將增加逾三成。

里昂發表報告指，公司上季業績優於預期，管理層預期在人工智能(AI)需求等因素推動下，2026年全年訂單保持強勁。受惠芯片需求及本土化趨勢。上調其2026年至2028年每股盈利預測15%、15%及11%。維持其「跑贏大市」評級，目標價由93.3元升至94.1元。

次季收入指引勝預期

另外，摩根大通指，中芯第二季收入指引遠勝預期，料按季增長14%至16%。雖然AI相關需求及本地化趨勢推動部分產品如BCD、模擬芯片、電源管理及存儲器產品(共佔收入40%至50%)加價，並已在首季反映部分影響，料在第二季進一步體現。

該行將中芯2026年及2027年盈



■中芯料今年訂單保持強勁。中新社

利預測各上調15%，料每股盈利分別達13.63美仙及14.45美仙，按年增長59%及6%。

摩通認為，雖然下半年消費需求存在風險，但鑑於加價範圍較預期廣泛，將中芯評級由「減持」上調至「中性」，目標價由57元升至67元。

法巴表示，AI芯片本地化將成為更大驅動力，相信中芯是先進製程的主要受惠者。預測公司2026年至2028年收入及盈利年複合增長率，分別達19%及42%。予其「跑贏大市」評級，目標價86元。

個股分析—里昂/摩通/法巴

百度加速AI變現能力

百度(9888)第一季核心人工智能(AI)新業務貢獻加快，收入升49%至136億元，佔集團一般性業務收入52%。

花旗發表報告指，百度上季收入及利潤均勝預期，主要反映加速AI變現能力，有效抵消線上營銷表現疲弱的影響。予其美股「買入」評級，目標價186美元。

另外，美銀證券表示，公司首季業績超出預期。當中，AI收入佔比逾五成，顯示AI雲需求強勁，足以彌補廣告業務弱

勢。予其目標價176元，美股目標價為180美元。評級「買入」。

料經調整盈利回復增長

里昂指出，百度核心業務受AI推動增長強勁，預期第二季起一般業務收入和調整後息稅前利潤將回復增長，並持續透過回購和派息回饋股東。予其美股「跑贏大市」評級，目標價176美元。

大行點評—花旗/美銀/里昂

華住酒店數量增速放緩

華住集團(1179)第一季純利8.17億元(人民幣，下同)，按年跌8.6%；營業額59.96億元，升11.1%。里昂發表報告指，受惠休閒旅遊需求強勁，公司經調整EBITDA增24%至18.6億元，較預期高出9%。期內，平均每間可供出租客房收入(RevPar)增3%，為2024年首季以來最佳表現。

下調EBITDA預測

不過，華住新開業酒店平均每日房價

(ADR)未能抵消入住率壓力。而公司維持全年淨開1,500家至1,700家酒店的指引，顯示酒店數量增速放緩。

里昂將華住2026至2028年經調整EBITDA預測下調1%，分別至93.71億元、102.72億元及111.9億元。

該行表示，由於華住經營支出增加，將其美股目標價由57美元下調至56美元，港股目標價則為44港元。維持其「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂