

# 投資者入市 短炒獲利離場



地產透視

樓價持續回升，吸引部分於過去兩年低位入市投資者趁機沽出物業，獲利離場。地產代理表示，投資者近期入市轉趨積極，當中不乏短炒獲利個案。

隨着樓價顯著回升，市場上個別短期轉售獲利個案驟增。世紀21奇豐物業海典灣分行區域經理胡佩碧表示，新近錄得鄰近馬鞍山天宇海3B座高層A室交易，單位實用面積763平方呎，三房間隔，單位原叫價1,088萬元，最終買家以零議價情況下購入單位，最終成交價為1,088萬元，實用呎價14,260元。原業主為投資者，剛於今年年初才以928萬元購入上址，持貨短炒4個月便瞬即沽售，賬面獲利160萬元，單位極速升值17%。

中原地產元朗大棠路分行區域營業經理車子毅表示，分行新近促成元朗THE YOHO HUB 8座中層D室交易，單位實用面積467平方呎，兩房間隔，業主開價868萬元放盤，單位現時有租客，不設睇樓。由於屋苑位置便利，吸引上車客無睇樓承接，以838萬元成交，



■馬鞍山天宇海三房戶投資者，月沽出，賬賺50萬元。資料圖片

減價30萬元，實用呎價17,944元。原業主為投資者，賬面獲利132.8萬元，單位升值19%。

美聯物業黃埔街分行(2)高級營業經理譚中源表示，該行新近促成紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH低層D室交易，單位實用面積212平方呎，開放式間隔，單位以420萬元放盤3星期，近期獲外區投資客洽購。買家心儀屋苑租務需求穩定，故睇樓1次即承接單位作長線投資之用。經議價獲減價14萬元，最終以406萬元易手。原業主亦為投資者，是次轉手賬面賺36萬元。

中原地產大圍柏傲莊第一分區營業經理范家豪表示，大圍柏傲莊最新錄2B座中層C室交易，單位實用面積523平方呎，兩房間

隔，議價後連租約以1,145萬元獲承接，實用呎價21,893元。新買家為外區投資者，見屋苑位置方便，即承接單位，打算投資收租，料可享近3厘回報。原業主亦為投資者，是次易手賬面獲利117萬元。

## 永利大廈一房短炒賺86.2萬

美聯物業西半山豪宅組天匯分行高級分區營業經理林懋霖表示，西營盤永利大廈錄短線投資獲利個案，一個215實呎連租約戶，剛以315萬元售出，原業主持貨僅11個月，物業升值近4成。以上單位為中層D室，實用面積215平方呎，一房戶型，目前以月租14,000元租出，租約今年10月到期，剛獲買家以315萬元承接，實用呎價14,651元。原業主賬面獲利86.2萬元。

## 核心商廈租賃回暖可期

近期香港寫字樓市場開始出現轉機，當中最關鍵的推動力，是金融業再次興起，以及政府持續招商引資所帶來的正面效應。最新數據顯示，香港去年財富管理規模達2.95億億美元，首次超越瑞士，躍升為全球最重要的跨境財富管理中心之一，反映全球資金正在重新配置，香港是首選平台。隨着私人銀行、資產管理公司及家族辦公室持續擴張，對核心商業區優質辦公空間的需求自然同步上升，直接帶動中環、金鐘等傳統核心區的租賃活動回暖。

政府近年積極吸引外資，特首親自帶團前往中亞，並簽定眾多協議，主動吸納更多海外資金及企業落戶。事實上，這類外訪招商並非流於形式，而是配合多項吸引外資的政策部署，逐步發揮成效。隨着更多國際資金及機構考慮以香港作為區域據點，市場對寫字樓的實際需求亦自然增加，尤其是核心區優質辦公樓，更成為外資落戶的首選。

事實上，近期核心區甲級商廈空置率逐步回落，租賃查詢增加，部分業主的議價能力亦有所改善。相對而言，非核心區復甦步伐仍然緩慢，顯示此輪回暖具有明顯的行業及地段導向，而金融業及外資機構的擴張需求，正是背後最主要的支持來源。換言之，當金融業與外來資本同步增長，寫字樓市場自然受惠最深。

香港作為國際金融中心的優勢，是資金自由流動、與內地市場的互聯互通，還有成熟的法律制度與專業服務配套，均非區內其他城市可以輕易複製。再加上政府主動出訪招商、持續吸引外國資金來港，均顯示香港正以更積極姿態爭取國際企業落戶，並逐步轉化為實質的辦公需求。

## 品牌寫字樓需求殷切

展望未來，隨着高淨值資產持續增加，以及更多國際資金流入亞洲，金融機構對辦公空間的需求預料將進一步擴大。尤其是在家族辦公室及資產配置服務快速發展下，市場對高質素、具品牌效應的寫字樓需求將更加殷切。

工商舖學堂

李鎮龍  
美聯商業董事

## 美團外賣業務料恢復盈利

美團(3690)第一季經調整虧損49.68億元人民幣，惟勝預期。花旗發表報告指，市場最激烈的競爭時期已過去，公司未來能專注推動人工智能(AI)應用和產品升級，以及應對宏觀經濟和競爭動態。由於補貼市場趨向理性，預計公司第二季外賣業務恢復盈利。將其目標價由110元升至113元。予其「買入」評級。

另外，高盛認為，美團外賣單均經濟效益(UE)超出預期，加快利潤復甦，予其「買入」評級，目標價由112元升至116元。考慮到公司較高的餐飲外賣業務估值，但部分被到店、酒店及旅遊業務(到店酒旅)增長放緩，以及競爭導致估值下降所抵消。

### AI投資為關鍵戰略

大華繼顯則將美團評級上調至「持有」，目標價由74元升至76元。預期公司次季外賣業務專注於高質量增長，節假日期間較高的客單價(AOV)推動強勁按季反彈，表現可望優於同業；估計外賣UE在次季錄得盈



■美團續後獲大行升目標價。 彭博社

利。該行表示，由於美團持續投資新城市 and 海外市場擴張，料新業務虧損將擴大到23億元至25億元人民幣，AI投資仍是關鍵戰略重點，目前每季與AI相關支出約數十億元人民幣，未來投資水平將取決AI戰略執行步伐和計算基礎設施部署。

大和指，因應美團外賣業務更強勁的UE修復，將其2028年每股盈利預測上調7%，但將2027年每股盈利預測下調18%，以反映受新業務投資遞延影響。重申其「買入」評級，12個月目標價由110元升至112元。

大行點評—花旗/高盛/大華繼顯/大和

## 老鋪黃金被削目標價近四成

花旗發表報告指，老鋪黃金(6181)5月份銷售額受節日促銷帶動而高於4月；不過，觀察到天貓「618」電商活動啟動以來，表現較預期疲弱，可能受高溢價導致對價格敏感的客戶流失。

該行表示，由於老鋪黃金2月加價後，國際金價走軟，相對傳統金飾商溢價達55%，遠高於2025年10%的水平。

### 下調在線銷售預測

花旗指，考慮到下調老鋪黃金在線銷

售預測，相應將其2026財年收入預測下調6%至377億元人民幣，但受惠毛利率預測提升，淨利潤預測維持在82.6億元人民幣水平。至於2027至2028財年，為反映價格敏感客戶流失後的年化表現，將收入預測下調29%至30%，純利預測降27%至28%。

該行大幅下調老鋪黃金目標價近四成，由1,162元降至700元，對應預測2027財年市盈率15倍。維持「買入」評級。

個股分析—花旗

## 恒隆加快出售在港住宅資產

瑞銀發表報告引述恒隆地產(0101)管理層指出，4月份租戶銷售額增速同比放緩至15%，低於首季的24%，主要因珠寶和部分奢侈品業績疲軟。然而，旗艦購物中心整體發展勢頭仍見穩定。由於租戶銷售額與租金收入之間具有高度相關性，旗下武漢和瀋陽項目租金負增長，持續對整體租金收入造成影響。

恒隆地產預期，旗下杭州新購物中心Westlake 66第三季達到91%的承諾出租

率，估計2027年實現正營運現金流。

### 港零售物業租金回穩

至於香港業務，恒隆地產表示，零售物業續租租金雖小幅下降，惟已呈回穩跡象。辦公樓方面，其服務式公寓的租金持續上漲，有助抵消總租金收入下降。公司計劃加快出售在香港的住宅資產。

瑞銀予恒隆地產目標價9.6元，評級「中性」。

個股分析—瑞銀