

怕遲買會貴 投資者速入市



地產透視
二手樓市交投氣氛持續向好，刺激投資者加快入市，怕遲買會貴。地產代理表示，投資客見租金持續高企，尤其是中小型單位租務需求強勁，租金回報理想，故決定入市。



元朗溱柏一房戶獲投資者以375萬元承接。
資料圖片

中原地產大埔雲匯分行高級分行經理鄭志遠表示，該行剛促成大埔中心7座中層C室交易，單位實用面積371平方呎，兩房間隔，開價約450萬元，議價後以425萬元沽出，實用呎價11,456元。新買家為投資客，見樓價開始見底回升，單位有企理裝修，租金回報有保證，故入市作收租用。按市值租金15,000元計，租金回報達4.2厘。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，該行剛促成元朗溱柏6座低層G室交易，單位實用面積457平方呎，一房間隔，連租約開價390萬元放售，新近以375萬元成交，實用呎價8,206元。買家為投資客，見租金持續高企，尤其是中小型單位租務需求強勁，加上樓價處於低位，租金回報理想，故決定入市。上址

現租約每月租金12,500元，按成交價計，是次投資客可享4厘租金回報。

中原地產九龍豪宅又一村花圃街分行高級資深分區營業經理余社朝表示，分行最新促成碧華花園10座中層D室交易，單位實用面積1,212平方呎，三房套間隔，8月初以1,720萬元放售，新買家為外區投資者，年幼時曾居於區內，因此對區內物業情有獨鍾，最初有意以1,600萬元承接該址，惟與業主開價有一定差距，買家見屋苑位處名校網，書卷味十足，故不惜追價入市，最終無睇樓情況下，以1,674.88萬元連租約及連1個車位成交，實用呎價13,819元。上址現時連租約，每月租金52,000元，新買家暫可享3.7厘租金回報。

中原地產愉景灣及離島區愉景

廣場分行經理胡文翰表示，分行新近促成愉景灣1期明翠台觀霞樓中層B室交易，單位實用面積588平方呎，兩房間隔，最新以450萬元連車位成交，實用呎價7,653元。新買家為投資客，心儀單位景觀，租賃有保證，故買入單位作收租用。按市值租金18,000元計，料可享4.8厘租金回報。

投資客連租約購新寶城一房

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成將軍澳新寶城1座高層F室交易，單位實用面積377平方呎，一房間隔。投資客以558萬元連租約購入單位，實用呎價14,801元。單位以560萬元放盤，放盤約5日即獲投資客洽詢。原業主是次轉手賬面賺308萬元。

從全運會解構運動消費

2025年全運會是由粵港澳三地首次聯合舉辦的體壇盛事，不僅是體育交流的象徵，更可能成為推動全國運動熱潮的關鍵契機。本屆香港承辦多項重點賽事，預計賽事期間將吸引大量內地觀眾與媒體關注，進一步推升運動相關消費熱度。除了帶動運動用品銷售，跨境觀賽人潮也有望為本地酒店、餐飲及零售行業注入短暫卻可觀的活力。

然而，這波預期中的熱潮並非毫無隱憂。香港運動用品零售業近年正面臨結構性挑戰。疫情加速了電子商務的普及，網購平台憑藉價格與便利性優勢主導市場，使實體運動用品店的銷售壓力日益顯著。尤其在鞋類商品方面，品牌競爭激烈，消費者比價容易，傳統店舖難以再依靠價格戰取勝。

不過，運動鞋與專業裝備類別仍具有獨特的實體體驗需求。舒適度與貼合度必須透過親身試穿才能確認，這讓門市具備無可取代的功能性。當價格透明度逐漸趨同，體驗便成為吸引顧客的關鍵。部分品牌已開始將門市轉型為「體驗中心」，結合商品展示區、科技測量區與即時訂購平台，讓消費者在體驗後直接完成線上交易。這種線上線下融合(O2O)模式，不僅能留住高品質客群，也有助提升品牌互動黏着度與長期忠誠度。

運動消費市場的壓力測試

全運會的舉辦正提供了一次市場教育與品牌升級的契機。當全民運動風潮再起，本地消費者對運動生活模式的追求將進一步深化。若品牌能運用賽事效應提高曝光度，強化產品創新與消費體驗，便能在熱潮過後持續保持增長動能。全運會不僅是一場賽事，更是香港運動消費市場的壓力測試。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

京東上季料少賺逾六成

京東集團(9618)明天(13日)公布第三季業績。分析表示，雖然公司受惠內地「以舊換新」政策，但因今年積極進軍餐飲外賣，並作出巨額補貼，加上海外業務投資，料拖累新業務錄大幅虧損。

綜合16間券商預測，按非美國通用會計準則(Non-GAAP)計，京東上季股東淨利潤介乎33.5億元至50億元(人民幣，下同)，按年跌62.1%至74.8%，中位數43.53億元，跌67%。

末季營收或續跌

里昂發表報告指，雖然電子產品銷售增長放緩，但日用百貨銷售強勁，以及與更多商戶的市場和廣告收入強勁增長，估計京東上季總收入同比增14.2%至2,972億元。但外賣、京喜及國際業務的新業務虧損或維持在150億元的高水平，料季度經調整淨利潤同比降67%至44億元。

該行表示，在嚴峻的競爭環境下，料京東第四季總營收按年跌9%，經調整淨利潤維持在40億元。



京東新業務料持續虧損。

調低其2025年經調整淨利潤預測5%。予其美股目標價41美元，維持「跑贏大市」評級。

另外，摩根士丹利預期，京東非公認會計淨利潤率在2025年至2030年降2.3%至2.5%，股本回報率由去年的20.3%，降至2030年的12.6%。相信支撐京東估值唯一方法是加快回報股東，但持續投資新業務，弱化增加回報股東能力，導致估值或進一步下修。

大摩預期，京東末季收入按年增長放緩至5.6%，明年收入增速進一步放緩至4.4%。

個股分析—里昂/大摩

新地獲大升目標價73%

中信里昂發表報告指，本港樓市出現轉勢情況。在減息背景下，估計樓價將由低位反彈4%，隨着發展商沽貨壓力減少及租金續升，相信可推高租金回報率，料2026年樓價升5%。當中，大型發展商包括新鴻基地產(0016)將受惠。

報告表示，新地旗下啟德天璽·天2期首批價單較1期高出29%。同時受惠美國減息，以及強勁租務需求推升租金回報率。

天璽·天2期上月中銷售至今累積標售32伙，套現逾16.1億元。

該行將新地2026財年盈利預測下調3.8%，但2027財年盈測則上調7.6%，另調高2027財年每股派息預測4%，以反映項目竣工時間表變動及更高售價假設。

評級上調至「跑贏大市」

中信里昂表示，由於本港樓市復甦，將新地目標價大幅上調73%，由63.6元升至110元，評級由「跑輸大市」上調至「跑贏大市」。

個股分析—中信里昂

中免料受惠海南新免稅購物政策

海南離島免稅新政實施首周，旅遊消費市場持續升溫。滙豐環球研究發表報告指，在內地政策支持下，應能帶動國內免稅市場增長，故將中國中免(1880)2026年淨利潤預測上調11%，收入預測亦調高10%。

被滙豐升價至97元

滙豐預期，中免2026年淨利潤率恢復至7.9%，重返2024年水平。明年銷售可望達至2024年水平的105%。同時將其2027

營收增長率上調至5.5%。

該行預測中免明年營收按年增11%；目標價由51.4元升至97元；評級由「持有」升至「買入」。

另外，瑞銀表示，對內地免稅行業持樂觀態度，在新政策下，預計第四季海南免稅銷售將轉正，而2026至2027年增速進一步加快，相信中免是最大受益者。

報告指，隨着機場免稅區域擴容及國際客流量增長，機場免稅銷售有望穩步復甦。

個股分析—滙豐/瑞銀