

西九四小龍業主沽貨大賺



西九四小龍屋苑配套成熟，向來為用家及長線投資者所青睞，交投持續活躍。地產代理表示，業主近期紛紛趁市旺沽貨套現，且獲利甚豐。

香港置業西九龍宇晴軒分行分區董事謝正表示，該行日前促成昇悅居6座低層B室交易，單位實用面積607平方呎，三房間隔。原業主以930萬元放盤，吸引新買家洽詢，雙方經議價後以「意頭價」888萬元承接，實用呎價14,629元。新買家心儀單位安靜，故睇樓1次後決定承接。原業主賬面獲利543萬元。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，分行最新促成泓景臺6座高層E室交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，最新以805萬元沽出，實用呎價15,601元。新買家為外區客，鍾情單位景觀清靜，議價後感吸引即決定入市自用。原業主現轉手賬面獲利421.2萬元。

許永生續稱，中原最新促成宇晴軒7座低層E室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，單位原先叫價700萬元，現微減13萬元，以687萬元沽出，實用呎價15,438元。新



■長沙灣昇悅居三房戶獲買家以意頭價888萬承接。

資料圖片

買家為外區客，鍾情單位景觀清靜，議價後感合理即決定入市自用。原業主是次沽出單位賬面獲利240萬元。另外，該行最新促成宇晴軒5座中層H室交易，單位實用面積602平方呎，三房套間隔，單位原先叫價980萬元，現降價32萬元，以948萬元沽出，實用呎價15,748元。新買家為外區客，鍾情單位景觀清靜，議價後感合理即決定入市自用。原業主是次沽出單位賬面獲利691萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行最新促成宇晴軒6座低層B室交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔，單位放盤僅一個月火速成交，原叫價880萬元，最終以858萬元獲承接，

減價22萬元，實用呎價15,487元。買家為外區家庭客，睇樓僅1次已極速被單位間隔實用及開揚景觀吸引，原業主是次轉手賬面獲利68萬元。

泓景臺兩房租金回報5.9厘

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行最新促成一宗泓景臺6座低層G室租務交易，單位實用面積473平方呎，兩房間隔。單位以23,000元放租後吸引新租客接洽，雙方議價後以22,500元成交，實用呎租47.6元，較市價略高。新租客為兩姊妹，心儀單位有裝潢，故睇樓1次後決定承租。業主現可享回報5.9厘。

金融業成舖市新支柱

近日，市場接連錄得多宗證券行進駐核心零售區的租務成交，包括中環、銅鑼灣及尖沙咀等一線地段。此現象並非偶然，而是延續今年以來，金融機構擴張線下網絡、搶佔優質地舖的明確趨勢。這股由金融業帶動的需求，正為經歷結構性調整的商舖市場，注入一股關鍵而穩定的新動力。

回顧早前，滙豐銀行預租銅鑼灣巨型旗艦舖位已預示先機。如今，多家證券行接力，瞄準核心區租金從歷史高位回落的機遇，積極擴張網絡。與傳統零售商着眼於銷售額不同，金融機構承租地舖，更看重長遠的是展示品牌形象，及為高淨值客戶提供服務體驗。這種需求具備較強的承租能力和穩定性，不易受消費市場短期波動影響，為業主提供了可預期的租金收入來源，有助鞏固核心區舖位的價值基礎。

以銀行為首的金融業不斷積極擴張，是看好明年股市前景的布局。雖然港股於近日回軟，不過眾多分析報告均唱好明年的內地、香港股市。股市是香港經濟的寒暑表，股市持續暢旺，經濟表現相信亦不會差，吸引投資者與用家趁低吸納。金融業的持續進場，不僅直接創造了新的租賃需求，更間接提振了市場對優質地段商舖的信心，帶動市場氣氛。

街舖空置待進一步改善

然而，斷言商舖市場已全面轉勢仍為時尚早。零售業本身仍在適應消費模式轉變，街舖空置率有待進一步改善。市場的持續復甦，仍需視乎利率走勢、環球經濟，以及本地旅遊與消費的真正恢復力度。

無論如何，金融業的擴張無疑為商舖市場開闢了一條重要的「新賽道」。對於投資者而言，在觀察市場數據回暖的同時，更應深入洞察這些具實力用家的選址邏輯與長期策略，方能在此消彼長的市場新格局中，準確捕捉下一個機遇。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

Labubu 收入增長顯著放緩

摩根士丹利報告表示，泡泡瑪特(9992)正從「爆發式增長」轉向「可持續增長」，核心IP Labubu在2026年的收入增長將顯著放緩。儘管Labubu系列2025年銷售額預計達155億元



■分析指，泡泡瑪特核心IP Labubu銷售熱潮開始冷卻。

Labubu及其他熱門IP的市場溢價已見消退。其中，Labubu隱藏款的溢價幅度縮水超過50%，而Labubu 3.0及4.0常規款式在二手平台價格已跌穿官方零售價。該行給予泡泡瑪特「持有」

人民幣(較2023年增長41倍)，但部分消費者流失將削弱未來動能，疊加全球消費板塊資金輪動壓力，機構將其目標市盈率從32倍砍至26倍。

德銀日前亦發表報告稱，為滿足激增需求，Labubu產能從上半年的1,000萬隻拉升至年底的月均5,000萬隻。對於依賴「酷」和「稀缺」屬性的潮流玩具而言，普及往往是熱度衰退的前兆。

報告並稱，自今年8月以來，

評級，目標價228元。

股價全日跌逾5%

泡泡瑪特昨開市後隨大市走低，失守250天線(約197元)，午後曾跌6.1%，低見188.1元創近七個月低位，並較8月底所創歷史高位339.8元累跌約44%。全日收市則報190.3元，跌5.04%，成交逾45億元。

個股分析—大摩/德銀

富瑞下調周大福盈測

富瑞發表研究報告指，周大福珠寶(1929)公布9月底止2026財年上半年業績後，更新了對沖模型，以反映明年3月底止2026財年下半年的對沖損失，並對2027及2028財年的銷售增長和利潤率採取了更保守的假設。

維持「買入」評級

該行遂下調周大福2026至2028

財年各年純利預測分別為8%、11%及11%，期內銷售額預測分別降5%、5%及6%，主要由於銷售預測及毛利率預測被下調。該行又將周大福目標價從18.5元下調至17元，相當於2026及27財年市盈率分別20倍及19倍；考慮到潛在上行空間，維持「買入」評級。

個股分析—富瑞金融

信達生物評級獲「增持」

摩根大通發表研究報告指，替爾泊肽(Tirzepatide)糖尿病適應症獲納入醫保目錄，或對信達生物(1801)旗下的瑪仕度肽(Mazdutide)銷售潛力構成壓力；亦有投資者擔心信達生物會否為使小分子抑制劑藥物納入醫保目錄而進行超出預期的降價。

產品管線涵蓋多個領域

摩通續指，對禮來替爾帕肽獲納

入醫保目錄並不完全感到意外，相信信達的瑪仕度肽能採取靈活的定價策略來應對，又指中國減重藥物市場空間龐大，足夠數款重磅藥物的發展，對信達生物給予「增持」評級，看好其產品管線涵蓋腫瘤、自體免疫、代謝疾病及眼科等多個領域，認為短中期投資者或關注資產對外授權的能力。

個股分析—摩根大通