

# 憧憬減息 沙田偷步入市多



美聯  
儲今周二  
及周三議  
息會議後  
減息機會

高唱入雲。地產代理表示，利好消息帶動下，沙田區近周多了買家偷步入市，並且成交集中區內指標屋苑沙田第一城。



■沙田第一城兩房戶業主成功沽售，賬面大賺297萬元。  
資料圖片

世紀21奇豐物業第一城2分行區域經理吳元利表示，該行剛錄得沙田第一城1座低層C室交易，實用面積327平方呎，兩房間隔，望園景，單位放盤叫價450萬元，累減30萬元，終以420萬元獲買家承接，實用呎價12,844元。原業主賬面獲利208萬元。

中原地產沙田置富第一城分行副區域營業董事吳煒誠表示，沙田第一城最新錄41座中層H室交易，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，議價後以404萬元易手，實用呎價13,289元。原業主是次轉手賬面獲利297萬元。

中原地產馬鞍山豪宅迎海分行高級資深分區營業經理林少億表示，沙田第一城最新錄得16座中層H室交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，開價470萬

元，議價後以446.8萬元易手，實用呎價13,664元。新買家為退休人士，見單位價錢合理，決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利278.8萬元。

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，該行新近錄得沙田第一城39座中層G室交易，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，叫價460萬元，放盤7個月，近日以428萬元成交，實用呎價14,079元。原業主賬面獲利203萬元。而該行新近並錄得沙田第一城49座中層A室交易，單位實用面積284平方呎，一房間隔，業主叫價418萬元，減14.5萬元，終以403.5萬元成交，實用呎價14,208元。

中原地產沙田置富第一城分行副分區營業經理鄭應強表示，

分行最新促成沙田第一城48座高層F室交易，單位實用面積284平方呎，兩房間隔，開價448萬元，議價後連租約以438萬元沽出，實用呎價15,423元。新買家為長線投資者，見單位價錢合理，即購入單位投資收租。

## 漆岸8號賠訂重售用家承接

美聯物業沙田中心3分行高級營業經理彭潔儀表示，剛錄得沙田漆岸8號5座高層A室交易，單位實用面積1,176平方呎，四房套間隔。單位上月中原本以1,895萬元沽出，惟業主最終決定賠訂重售，隨即再以2,000萬元開售，相隔兩星期獲區內用家「零議價」以2,000萬元承接，實用呎價17,007元。原業主持貨7年，賬面平手離場。

## 細數維港豪宅魅力

早前在此專欄談過「褪氣」，上文提及一些屋苑得天獨厚，不斷有新的利好因素出現令其光環延續！其中佼佼者，正是九龍站凱旋門！筆者嘗試分享凱旋門的十大優點：

1. 直入傳統市區的高鐵站：高鐵路罕有地直達傳統市區中心，而凱旋門位處的九龍站，的確是其中一個重要的優勢。2. 緊密聯繫九龍站一帶的商場和鐵路網絡：東涌線及機場快線的九龍站和屯馬線的柯士甸站，以及高鐵西九龍站，方便通往大嶼山、機場、新界東西及北上中國各城市。凱旋門基座設有大型商場圓方，同時圓方設有大堂入口，加上鄰近高鐵路，這是其他鐵路站上蓋物業所缺少！

3. 盡享維港夜景：凱旋門對出海面正是節日舉辦大型煙花匯演最多的恒常地點，同時每晚可目睹港九兩岸的激光匯演。4. 空中會所及花園：凱旋門有一個十號風球仍然開放的空中會所，住戶是完全免費享用。5. 大堂氣派仍然傲視群雄：凱旋門大堂樓高逾十呎，設有高吊水晶燈，最重要是賓客開車由大閘駛到迎賓大堂，能夠飽覽維港夜景然後停到噴水池邊才下車，充滿了六星級酒店的氣派！6. 獨特的地標外形：類似巴黎凱旋門的拱形設計令到其有地標效果。7. 飽覽維港日落日出：凱旋門超過一半的單位可飽覽維港的日出或日落。8. 毗鄰西九文化區：西九文化區的藝術氛圍可增加附近住宅的韻味及提升優雅程度。

## 充滿大都會氣息地段

9. 高層海景仍然有力壓新供應：未來西九文化區的新樓，樓高預計22至27層，而凱旋門最高樓層為82樓，有不少單位是高於前面的建築物，令凱旋門的地位仍立於高位。10. 西九龍核心商業區(CBD)：這個地區結合了凱旋門等高端住宅、環球貿易廣場、International Gateway Centre和西九藝術廣場大樓等商廈、酒店及港鐵網絡，成為充滿大都會氣息的重要地段。

## 樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 安踏有望實現全年銷售指標

花旗發表研究報告指出，根據該行11月對1,000名中國消費者進行的全球運動品牌調查，Nike在「購買意向」及「最具創新品牌」兩個類別中均保持第一名。該行預期，Nike中國領導團隊最近通過重組晉升為Nike全球高級領導團隊，將帶來更多全球授權、更大營運靈活性及更豐富的品牌資源。

報告指出，這可能為滔搏(6110)帶來更多支持，有助推動2026年銷售復甦。但與此同時，根據該行11月調查顯示，安踏體育(2020)品牌的淨推薦值按季上升11個百分點，而「購買意向」評分按季上升3個百分點，反映品牌價值穩固。

### 維持「買入」評級

儘管安踏品牌在「雙11」的線上銷售疲軟，但該行對安踏能實現2025年全年零售銷售指標仍有信心。該行維持安踏體育「買入」評級，目標價109.7元。安踏體育昨收報80.85元，升0.81%，成交金額5.12億元。



■花旗認為安踏體育的品牌價值穩固。  
資料圖片

另外，里昂早前亦發表研究報告，展望中國消費板塊將聚焦於細分領域的發展機遇，以及高端消費市場受惠於貨幣政策放鬆、股市改善及離岸融資增加的復甦進展，預期居民消費情緒與CPI數據將維持溫和，預期企業將捕捉細分市場規模化、全球化擴張及高端消費復甦的機會，列出安踏體育、裕元(0551)及新秀麗(1910)三大首選股。

該行並預測明年中國運動服裝零售額將按年增長3%至4%，相信大型品牌正優化零售渠道，並加強產品功能創新。  
個股分析—花旗/里昂

## 中石油股息勢連續六年增

摩根大通發表研究報告指出，在考察中石油(0857)西南油氣田後，對中石油在油價預計連續第五年下跌的背景下，仍能實現低成本陸上天然氣產量增長的能力感到驚喜，並對其成功「脫鉤」油價的能力更有信心。

### 西南油氣田增長核心引擎

該行預測2025年每股股息0.48元人民幣

幣，將實現連續第六年增長，同時上調中石油目標價由9元至10元，維持「增持」評級。

該行指出，西南油氣田一直是中石油產量增長的核心引擎，2025年5.3億立方米增長目標佔公司全年6.2億立方米增量的85%。在實現年均9%產量增長的同時，「十四五」期間四川盆地天然氣單位生產成本下降9%。  
個股分析—摩根大通

## 地平線機器人研發支出升

中信里昂發報告指，考慮到地平線機器人(9660)對現有技術路線的信心、加速產品迭代的需求及高階自動駕駛(AD)算法領域的激烈競爭，因此上調集團2026-2027年研發支出估算近10億元人民幣。預計未來數月J6P的客戶認證落地、內地頭部整車廠對HSD600的採用將成為核心催化劑，故維持「跑贏大市」評級。

### 維持目標價11元

該行維持集團目標價11元，並認為當前股價已充分反映增發、競爭擔憂、2026

年汽車銷量放緩及J6P銷量不確定性等負面因素，上行空間更大。

另外，地平線機器人宣布，與無人駕駛企業卡爾動力宣布達成全面戰略合作，雙方簽訂諒解備忘錄，將共同推動L4級自動駕駛重型卡車發展，加速自動駕駛貨運的規模化進程。雙方計劃融合城區、高速、幹線等多場景數據，與卡爾動力自研的MMLA架構及世界模型深度耦合，賦能卡爾動力混合智能編隊、單車智能等複雜場景產品，構建強大高效的自動駕駛貨運大模型。  
個股分析—中信里昂