

# 息口下調 專才入市驟增



隨着高才通計劃持續推進，來港人才租務以至置業需求均顯著增加。地產代理表示，部分來港專才有意在港定居，見本港息口回落，趁樓價處合適水平決定入市。

中原地產西半山巴丙頓道分行高級資深分區營業經理黃雪飛表示，分行最新促成一宗西半山俊傑花園中層D室交易，單位實用面積783平方呎，三房套間隔，最終以1,348萬元連車位沽出，實用呎價17,216元。買家為專才家庭客，為方便小朋友上學，見上址不論位置、間隔，以及價位都符合心目中的要求，一睇即中，即時決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利530萬元。

中原地產西南區皇后大道西帝后華庭高級分行經理趙俊傑指，最新促成上環帝后華庭1座極高層G室交易，單位實用面積533平方呎，三房間隔，成交價1,063.8萬元，實用呎價19,959元。新買家為專才，並有意在港定居，見本港息口回落，議價後決定入市。原業主是次沽出賬面獲利806.8萬元。



市。■上環帝后華庭三房戶獲專才斥逾1,063萬元。資料圖片

香港置業啟德新樓專組首席分區董事趙藝華稱，近期樓市氣氛回暖，短線投資獲利個案湧現。該行最新錄得天璽·天一宗極速短炒成交，單位為6座高層C室，實用面積907平方呎，三房套間隔，原業主為投資者，持貨僅1年，即以3,050萬元「零議價」沽出，賬面獲利270萬元，物業極速升值9.7%，展現啟德區優質戶的短線爆發力。買家亦是有意在港定居的專才。

香港置業西九龍利奧坊分行首席高級營業經理林冬盈表示，該行剛促成利奧坊·首隅高層C室交易，單位實用面積262平方呎，一房間隔，業主以18,000元放租約兩星期後獲高才客洽詢，雙方議價後減價至17,000元租出，實用呎租

64.9元，低市價3%。租客為高才客，心儀單位位於高層，景觀開揚，故睇樓1次即火速決定承租。業主料可享租金回報5.5厘。

## 專才2萬租南豐新邨三房

利嘉閣地產康怡區助理營業董事丁培鴻稱，剛促成鰂魚涌南豐新邨10座低層E室租務成交，單位實用面積516平方呎，三房間隔，外望開揚景觀。租客為專才，鍾情單位間隔合用，附帶時尚裝修，加上地點優越，毗鄰港鐵站，區內民生配套齊全，睇樓後即時議價洽租。業主原叫租23,000元，議價後以20,000元略低於市價租出，實用呎租39元。業主於今年9月以480萬元購入單位，現即享租金回報5厘。

## 港舖市場料迎來暖冬

中央經濟工作會議提到，在八大重點任務中，「堅持內需主導」排在首位。這股強勁的政策東風，並非止步於境內，更為香港商舖市場帶來不容小覷的暖流。政策路徑清晰而直接，旨在提升內地居民的消費能力，而香港作為我國的國際消費之都，匯聚全球品牌與優質服務，自然成為消費升級的受惠者之一。

此項政策背靠「堅持內需主導」的頂層設計，預示支持將具持續性，為香港零售業提供了中長期的客源與購買力預期。利好已在數據中初現端倪。香港零售業總銷貨價值已連續數月錄得同比增長，正是內地消費者「升級消費」的典型體現。

### 政策利好消費黃金檔

政策暖意恰逢年度消費黃金檔。即將到來的聖誕四天長假，預計將成為政策利好與傳統旺季強力疊加的驗證場。香港獨特的節日氛圍與大型促銷活動，對內地及國際旅客吸引力不減，在內地鼓勵消費的政策氛圍下，預計將吸引不少旅客專程來港體驗聖誕及消費。本地市民的消費意慾亦因市道回暖而提升，雙重客流匯聚，銅鑼灣、尖沙咀等核心零售區的商舖，有望迎來疫情後最興旺的一個聖誕假期。

展望來年，筆者對舖市前景仍然樂觀。首先，消費支持政策將提供源源不斷的需求動力。其次，聖誕及隨後春節旺季的暢旺表現，將實質性改善零售業績，進一步鞏固業主與投資者信心，助力商舖租金企穩、空置率下降。更重要的是，香港在國家「雙循環」格局的特殊角色更加凸顯，既是國際品牌進入內地市場的門戶，亦是內地企業外闢平台。此一戰略定位，將使香港商舖市場在持續擴大內需的進程中長期受益。

綜上所述，外部政策東風與內部市場復甦形成共振，聖誕假期有望集中體現。香港商舖市場「這個冬天不太冷」，聖誕或洋溢暖意，並為2026年的持續向好奠定穩固基調。

工商舖學堂

江靜明  
美聯旺舖董事

## 小米智能手機業務疲軟

中銀國際發表報告，預期智能手機市場在2026年持續面對挑戰，受記憶體價格大幅上漲，疊加電動車產能不確定性，進一步影響投資者對小米(1810)的信心。不過，只要小米新產品包括電動車、智能手機或物聯網(IoT)業務再現突破，相信股價能重拾升勢。

該行指，考量對小米較低的毛利率預測、增加人工智能(AI)業務投入，以及推出新車時間表等因素，輕微調低對其2026年及2027年小米汽車出貨量及經營利潤預測。

### 遭削目標價18.6%

中銀國際估計，小米智能手機銷量將從2025年的1.7億部降4%至2026年的1.64億部，與全球平均0%至5%的銷量下降一致，且料分部毛利率由今年預估的11.2%，降至明年的8.9%。



■小米手機分部毛利率或受壓。

該行下調小米2025年、2026年及2027年經調整每股盈利預測2%、14%及15%。維持「買入」評級，目標價降18.6%，由69.04元下調至56.21元。

另外，晨星認為，小米第三季數據反映電動車業務持續強勢增長，但智能手機及生活消費產品業務表現疲軟，整體收入同比增22%。基礎經營利潤則大增81%。

晨星維持予小米公允價值36元。料未來5年平均收入增長14.5%，每股盈利增長25%。

個股分析—中銀國際/晨星

## 創科實業專注核心品牌

摩根大通發表報告指，創科實業(0669)宣布退出沃爾瑪(Walmart)獨家的HART電動工具業務，將資源集中在其核心品牌Milwaukee、RYOBI和RIDGID上，這些品牌通過家得寶(Home Depot)銷售，並且是Home Depot獨家電池平台戰略的核心。

### 業務組合轉向專業領域

報告表示，創科退出HART業務，可以令創科能將資源重新部署到更高回報的機會，同

時有助管理層集中重點業務。此舉進一步將公司業務組合轉向專業領域，並在產品創新和渠道網絡方面具有優勢，且能夠受益於數據中心和工地活動等結構性需求驅動因素。

該行認為，HART業務幾乎未有為創科帶來有意義的收入，並可能處於虧損狀態或最多只有極低的利潤率。

摩通維持創科「增持」評級，目標價136元，並是該行2026年的首選股之一。

個股分析—摩通

## 安踏產品保持較高景氣度

國元國際發表報告指，安踏體育(2020)旗下戶外服飾、專業運動，以及女性服飾賽道保持較高景氣度，長期來看，公司對未來成長路徑的籌劃均在行業獨樹一幟。維持「買入」評級，目標價98元，對應2025年市盈率18.8倍。

### 豐富品牌矩陣

該行表示，據其收集到的三方數據顯示，10月至11月期間，安踏於天貓同比銷售錄單位數增長，其中FILA、迪桑特、可隆品牌均實現

明顯增長。短期而言，專業和戶外品牌利潤貢獻提升，中長期發展方面，集團進一步豐富品牌矩陣。

另外，花旗將安踏估值基準由2025年預測市盈率，轉為2026年預測市盈率，與其他內地運動服裝股估值更新一致。目標價以2026年預測市盈率20倍計算，較Nike歷史平均估值折讓30%。

該行維持安踏「買入」評級，目標價由109.7元升至112.7元。

個股分析—國元國際/花旗