

# 居二業主沽貨獲利豐



地產透視

踏入新一年，白居二加快拍板入市外，地產代理表示，樓市氣氛向好，新年伊始，不少居二屋苑業主趁市況佳沽貨套現，獲利甚豐。

中原地产荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，分行新近促成荃灣尚文苑鳳凰樓層單位交易，單位實用面積 296 平方呎，兩房間隔。早前以 319 萬元易手，實用呎價 10,777 元。買家為白居二上車客，本身居於外區，有感荃灣交通方便，早前參觀上址後，心儀單位屬鳳凰樓，加上屋苑樓齡新，經多番議價後，業主被買家誠意打動，最終減價 21 萬元成交。而原業主賬面獲利 98 萬元。

世紀 21 奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山錦豐苑錦葵閣(E座)低層 11 室交易，單位實用面積 604 平方呎，三房間隔。單位原叫價 520 萬元，減 14 萬元，以 506 萬元(居二市場價)沽出，實用呎價 8,377 元。原業主賬面獲利 358 萬元。

中原地产筲箕灣形薈分行區域營



■荃灣尚文苑鳳凰樓層兩房戶，剛獲白居二買家以 319 萬承接。

資料圖片

業董事黎百祥表示，新近促成筲箕灣居屋愛蝶灣 1 座低層 E 室交易，單位實用面積 592 平方呎，三房間隔，未補地價，最終獲外區客以 539 萬元成交，實用呎價 9,105 元。業主是次轉手賬面獲利 423 萬元。

利嘉閣地產將軍澳廣場分行經理楊凱俊稱，該行近期促成將軍澳居屋雅明苑 A 座高層 21 室交易，單位實用面積 378 平方呎，兩房間隔。新買家為家庭客，計劃用白居二身份入市，鍾情單位間隔實用，屋苑鄰近港鐵站，決定洽購。業主原叫價 438 萬元(未補地價)，議價後以 412 萬元成交，實用呎價 10,899 元。原業主現賬面獲利逾 122 萬元。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，日前天水圍天盛苑錄得 C 座高層 10 室交易，單位實用面積 594 平方

呎，日前獲區內客垂青，心儀屋苑出市區可乘搭港鐵，而且原業主增加議幅，累積減價 24.2 萬元，遂決定以 470.8 萬元(居二市場價)購入上址，實用呎價 7,926 元。

## 銀行職員買康盛花園三房

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成將軍澳居屋康盛花園 4 座中層 L 室交易，單位實用面積 588 平方呎，三房間隔，銀行職員以自由市場價 405 萬元承接，實用呎價 6,888 元。原業主最初以 410 萬元放盤，最終減 5 萬元獲買家承接。買家認為單位間隔實用，加上康盛花園周邊社區配套成熟，因而決定承接單位自住。原業主於 1989 年 7 月以未補地價 37.7 萬元購入上址。

## 科企插旗核心區商舖

核心區一線舖位的版圖，持續被改寫。繼去年第四季金融機構紛紛進駐之後，最新入場者是與科技相關的公司。智能相機品牌 Insta360 剛決定落戶百德新街，以月租 34 萬元承租約 800 平方呎舖位，呎租高達 425 元。這不僅是個別商舖的租務個案，更是香港零售與創科發展變化的縮影。

科技公司選址核心地段，既是為了品牌形象與曝光，亦實質反映消費模式的深層變化。隨着科技融入生活、AI 拍攝、智能穿戴裝置成為新消費熱潮，這類產品已不再屬於單純「電子用品」，而是一種生活方式體驗。當科創品牌進駐百德新街、羅素街，地舖已不止是銷售據點，更是體驗與社群互動的展示窗。

對香港店舖市場而言，科技企業進駐帶來三重影響。首先，它填補了奢侈品牌收縮留下的租務缺口，為核心區舖位注入新租客類型。其次，科技產品不少着重體驗，因此很多店舖會將一部分劃作展示與社交空間，其餘則為零售區，推動業主重新思考舖位設計與分層用途。第三，科技品牌的進入亦帶來「新消費群」，使地段的消費結構更年輕化及多元化、更具國際感。

## 轉型「創科都市」

在創科成為國策的年代，商業地產也須融入創新生態。當高端科技品牌成為街頭新景象，不僅是市場調整的結果，更象徵香港從「金融商都」邁向「創科都市」的轉型。對投資者與政策制定者而言，這股「科技租客潮」能否持續，或許正是觀察香港未來經濟結構變化的重要指標。

## 美高梅中國遭降目標價

澳門去年 12 月博彩毛收按年升 15% 至 209 億澳門元。高盛發表報告指，有關數字為市場預期下限，部分受貴賓廳贏率在最後一至兩周低於正常水平影響。2025 年全年博彩毛收升逾 9%，略高於預期。

該行指，鑑於過去數月澳門博彩毛收勢頭強勁，預期整體賭業股去年第四季業績表現穩健。料行業季度博彩毛收同比升 14% 至 661 億澳門元，並恢復至 2019 年疫前水平 92%。

### 被下調 EBITDA 預測

另外，美高梅中國(2282)早前宣布，由 2026 年起，特許權使用費倍增至佔淨收入 3.5%，年度上限上調至 1.883 億美元。

高盛表示，以預測美高梅中國利潤率 29% 至 30% 作估算，在新協議及其他條件不變下，將其 2026 年及 2027 年 EBITDA 預測下調 6% 至 7%，盈利預測亦下調 13% 至 14%。因而將其目標價由 20.1 元降至 18.4 元。

個股分析—高盛



■美高梅中國或減派息。

富瑞亦指，美高梅中國與母企美高梅國際敲定新的品牌授權協議，年期將與美高梅中國現行博彩經營權一致。相關品牌授權費符合全球品牌及授權市場範圍，並處於其澳門同行中的高端。

該行預計，假設其他條件不變，品牌授權費上升將導致美高梅中國 2026 年經調整 EBITDA 下降 6%，而純利則跌 10%。

另外，若美高梅中國維持派息率在 50% 水平，其 2026 年及 2027 年度每股派息將相應減少，公司可能有檢討派息政策的空間。該行予其「買入」評級，目標價 19 元。

## 泡泡瑪特北美銷售或被低估

摩根士丹利發表報告指，市場對泡泡瑪特(9992) 2025 年於北美市場銷售額約 60 億元人民幣的預期可能過低。而該行估算可達 71 億元人民幣。

### 非 Labubu 產品表現佳

該行預期，泡泡瑪特第四季業績與第三季相近。在供應增加及推出更多新產品推動下，非 Labubu 產品在末季可望錄得強勁銷售增長。

大摩認為，泡泡瑪特在美國銷售表現更具韌性，料銷售額超出預期。予其「增持」

評級，目標價 325 元。

另外，美銀證券表示，泡泡瑪特股價自去年 8 月高位以來已累跌逾四成，或因公司近兩年盈利大幅增長後，市場對其今年表現存在爭論。

該行相信，泡泡瑪特長期成功取決其 IP 生態及平台，並朝長期建立更為多元化 IP 矩陣的方向穩步前行。

美銀將其目標價下調 25% 至 300 元，重申「買入」評級，維持公司為中國消費股首選標的之一。

個股分析—大摩/美銀

## 吉利汽車獲升盈利預測

中金發表報告指，吉利汽車(0175) 2025 年實現乘用車銷量 302.46 萬輛，按年增 39%，超出公司目標 300 萬輛。主要得益銀河品牌產品矩陣豐富，並在年內推出多款全新車型，推動銀河品牌 2025 年銷量按年增 150%。

### 產品譜系逐步完善

報告指，吉利設定 2026 年乘用車銷量按年增長 14% 至 345 萬輛，其中新能源汽車銷量按年增長 32% 至 222 萬輛。公司在新能源

各個價格帶的產品譜系逐步完善。

此外，該行預計，隨着吉利、極氪、領克三大品牌整合逐步推進，料生產管理協同效應逐步釋放，疊加產品周期向上，有望展現更強盈利彈性。

該行上調吉利 2025 年及 2026 年淨利潤預測 3.2% 及 8.9%，至 175 億元及 215 億元人民幣。預測 2027 年淨利潤 249 億元人民幣。維持「跑贏行業」評級，目標價 26 元。

個股分析—中金