

屯門成交活躍 無樓睇閃電沽

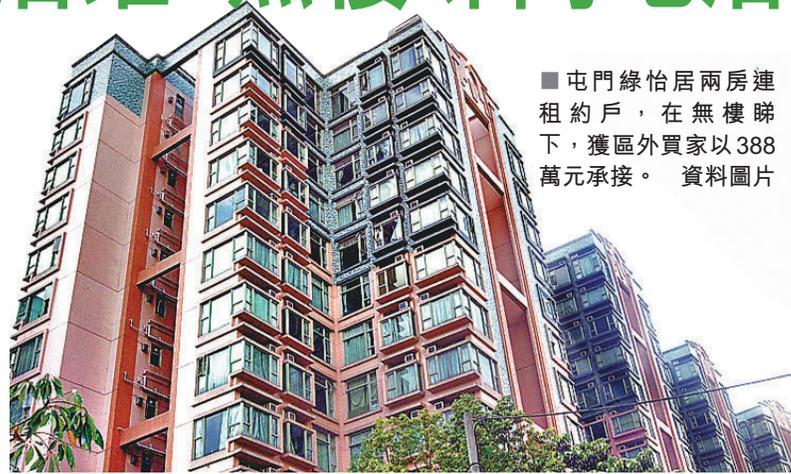


近期屯門區成交活躍起來。地產代理表示，部分業主放盤在無樓睇情況下，又或者放盤不足24小時下閃電成交。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前錄得屯門綠怡居3座高層A室交易，單位實用面積482平方呎，兩房間隔，日前獲區外客垂青。買家主要心儀屋苑環境清幽怡人，加上印花稅只需100元，性價比高，由於單位連租約，未能安排視察內籠，買家曾睇過同類型單位，在睇相後決定以388萬元購入上址作自住，實用呎價為8,050元。

美聯物業屯門龍門分行(8)營業經理賴志昌表示，該行最新促成屯門NOVO LAND 1B期3座低層F室交易，單位實用面積294平方呎，一房間隔。單位於9月時以450萬元放售，由於單位仍有租客租用，故買家僅在「無樓睇」情況下直接議價，最終決定以429萬元承接，實用呎價14,592元。原業主賬面損手52萬元。

祥益地產董事袁思賢表示，剛錄得屯門龍門5座高層C室交易，單位實用面積485平方呎，兩房間隔。



■屯門綠怡居兩房連租約戶，在無樓睇下，獲區外買家以388萬元承接。資料圖片

新買家為區內首置客，主要尋覓高質素樓盤，鍾情屋苑位於港鐵站上蓋，交通方便及附會所設施，加上單位廳房景觀開揚及內籠企理，而且原業主累減50萬元，新買家有感樓價優惠以及合心水，遂決定以720萬元「即睇即買」上址作自住，實用呎價為14,845元，屬市價成交。

美聯物業董事謝志遠表示，分行新近促成屯門大興花園2期10座低層B室交易，單位實用面積475平方呎，兩房間隔，獲區內首置客洽購，議價後以408萬元承接，實用呎價8,589元。原業主賬面升值271萬元。

豐連放盤不足24小時沽

利嘉閣地產屯門兆康站分行助理分區經理梁潮稱，該行最新促成

屯門豐連2座低層H室交易，單位實用面積253平方呎，開放式間隔，望內園池景。新買家為外區客，心儀屋苑樓齡新，可即買即住。業主原以315萬元放售單位，放盤不足24小時，即以298萬元合理價售出，實用呎價11,779元。原業主賬面輕微獲利63.7萬元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前促成一宗屯門新屯門中心6座低層D室租務成交，單位實用面積603平方呎，三房間隔，獲4名韓籍空姐合租。租客主要看中單位裝修企理，可即租即住；加上屯赤隧道通車後，屯門往返機場的車程大為縮短，而屋苑附近亦有巴士可直達機場，於是決定以月租14,000元租住，實用呎租23.2元。業主現可享租金回報3.7厘。

回顧2025年樓市與忠告



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

在預測2026年樓市之前，筆者首先要檢討2025年學到了什麼？正如「2025年我對樓市的十大忠告」所說，「香港新的大都會模式將起步」！包括「港股成功回復集資功力」、「教育與創科之路起步」、「融合

大灣區的新常態也不斷改變營商環境」(第一點忠告)。而近幾年，筆者認為最重要是弄清楚香港能否保持金融中心地位！到了今日，香港已回復了全球新股集資最大的金融中心地位，人才資金高度凝聚於本港，一如我所料，2025年樓市由谷底回升5%至10%(第十點忠告)。

「2025年我對樓市的十大忠告」有提及多種影響樓市的因素包括：「隨着外來人口不斷引入令香港人口上升」、「租金上升正突破臨界」、「10萬億定期存款去向左右大局」樓市和股市購買力往往受定期存款的流動所影響、「悲情總有減退的一日」、「中美摩擦仍左右大局」和「救市政策」政府撤銷樓市辣招和提高至400萬元住宅及非住宅物業徵收100元印花稅方案總算有效(第二、三、四、五和六點忠告)！另外，筆者認同政府在市民上車機會方面有清晰的進步，但仍建議政府重啟可直接借貸首期的置業資助貸款計劃。

買樓以長遠投資為目的

2025年的最大教訓，是年初市場充斥末日理論，那些「跌完可以再跌」、「螺旋式下跌」、「樓市黑洞」完全是末日的心態，其實都是被氣氛所影響。年初時基礎數據並不太差，去到尾時市場信心「意外地」回復。這正是筆者常說的「買有風險，不買也有風險！」(第九點忠告)，我始終認為買樓應量力而為！以長遠投資為目的！

京東物流被削目標價

大和發表報告指，京東物流(2618)2026年盈利及收入增長前景正面，特別是食品配送和國際業務，惟利潤率改善可見度有限，因業務單位重組，或減慢資源整合成本優化；食品配送業務處早期發展階段，規模效益需時實現。

該行表示，即使公司擴展國際業務，料短期難以貢獻利潤，惟改善成本支出，有助抵消業務重組風險，料下行風險有限。

上調末季收入增長預測

京東物流管理層指，第四季度面對不利因素，包括無錫倉庫於2025年11月發生火災事故，導致一次性貨物賠償損失；業務單位進行業務重組，以應對激烈市場競爭。

大和表示，上調京東物流第四季度收入增長預測，以反映內部業務增長，但由於業務重組時間較預期長，加上一次性賠償損失(可望2026年獲保險賠償)，因此下調盈利預測，現預計盈利增長將放緩。

該行將其目標價由19元下調至17



■京東物流改善成本支出，有助抵消業務重組風險。

元；然而，公司目前以2026年預測市盈率8.5倍交易，處於內地及香港市場相關股份最低水平。維持「買入」評級。

另外，摩根士丹利指出，下調京東物流2025年至2027年盈利預測7%、7%及5%，主要考慮德邦持續虧損、跨越前期投資集中，以及海外倉庫貨物的一次性損失。

該行將京東物流牛市、基本及熊市情境估值，分別下調2%、2%及1%，大致與2027年調整後EBITDA變動2.9%一致。

此外，大摩將其目標價由13元降至12.8元，評級維持「與大市同步」。

個股分析—大和/大摩

中集新業務開始貢獻盈利

摩根大通發表報告指，中集安瑞科(3899)持續在綠色甲醇、焦爐煤氣及船舶製造領域展現其執行力，預計這些板塊將在2025年至2027年度，分別貢獻32%、40%及56%的淨利潤。

獲上調盈利

該行表示，中集旗下傳統非清潔能源業務對2026年業績的拖累預計將減少，收入結構改善=有助提升毛利率，支持公司2025年至2028年盈利年均複合增長率達

20%。

摩通將中集2025年至2028年盈利預測，分別上調3%、10%、14%、16%，目標估值由11倍升至13.5倍。目標價亦由9元升至12元，維持「增持」評級。

另外，花旗表示，中集商業航空業務快速發展，公司料相關業務收入已逾1億元人民幣，其中50%來自海外。而在低利率環境下，清潔能源業務及化工業務亦見復甦，予其「買入」評級，目標價9.5元。

個股分析—摩通/花旗

光大環境盈利料加速增長

花旗發表報告預期，光大環境(0257)正自由現金流增加，並首次足以覆蓋融資成本及股息派發，有利股息持續增長，而集團在資本開支更為審慎，以及計劃回歸A股上市，有望帶動H股價值重估。

融資成本降低

該行表示，基於光大融資成本降低、外匯虧損及減值損失減少，盈利增長有望加速，故上調其2026年及2027年淨利潤預測2%至3%。今年盈利按年增長加速。

花旗認為，在內地貨幣寬鬆及美國減息背景下，光大環境現時預測市盈率7倍、市賬率0.5倍，以及股息率達5.8厘，顯示估值具吸引力，重申其「買入」評級，目標價由5元上調至5.4元。

另外，招商證券指，內地垃圾焚燒增長空間有限，公司積極拓展海外業務，去年落實兩個烏茲別克垃圾發電項目，「出海」有望成為未來主要增長點。維持其「增持」評級。

個股分析—花旗/招商證券