

銀主盤市好沽售獲承接



近日
大市氣氛
向好，業
主趁機沽
貨套現。

地產代理表示，當中銀主盤也紛紛鬆綁以蝕讓價出售，並且陸續獲買家承接。

中原地产大圍柏傲莊第一分行經理黎宗雄表示，九肚山玫瑰山最新錄傲瓏閣2座中層D室交易，單位實用面積657平方呎，兩房間隔，以銀主盤形式放盤，日前以727萬元易手，實用面積呎價11,065元。新買家為同區客，見單位價錢合理，間隔合用，即入市單位自住。原業主是次沽出單位賬面蝕87萬元。

錦綉花園單號屋蝕22%

中原地产大埔康樂園分行高級資深分區營業經理吳啟業表示，日前促成大埔天賦海灣一期15座高層A室交易，單位實用面積1,348平方呎，三房套間隔，以銀主盤形式放盤，叫價1,250萬元，早前「零議價」以1,250萬元沽出，實用呎價9,273元。新買家為同區客，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，即決定購入單位自住。原業主現轉手賬面蝕399萬元。



■大埔天賦海灣二期零議價1,250萬元獲承接。
資料圖片

中原地产新界北豪宅第四分行副區域營業經理劉喜燕表示，近日交投氣氛正面，銀主筍盤一向受買家青睞，錦綉花園最新錄D段4街單號屋，單位實用面積902平方呎，3房連套房間隔，以銀主形式放盤，最終以860萬元沽出，實用呎價9,534元。買家為外區換樓客，鍾情獨立屋居住環境，見單位間隔合用，即入市單位作自用。業主是次易手賬面蝕240萬元。

歐亞拍賣行較早前拍賣鯽魚涌南豐新邨1座低層D室，實用面積516平方呎，三房間隔，開價490萬元拍賣，最終成交價被買家搶高18%，以580萬元售出，較銀行網上估價627萬元，低47萬元或7%。而單位原業主於2022年以770萬元購

入，單位賬面下跌約190萬元，跌幅25%。另外，屯門OMA By The Sea第2座高層B8室，實用面積352平方呎，開放式間隔，2020年一手造價470.2萬元，惟業主斷供淪為銀主盤，亦以315萬元售出，呎價8,949元，賬面蝕讓33%。

另外，啟德發展區維港1號2A座中層E室，實用面積333平方呎，銀主開價較之前減價20萬元，呎價13,514元。物業將於1月21日由黃開基拍賣行推拍。該行指出，單位估價720萬元；相比之下，最新拍賣價低270萬元，差幅達37.5%。資料顯示，原業主於2021年以908.2萬元買入，呎價27,273元，現時開拍價低逾458萬元，暫已大幅貶值50.5%。

2026年我對樓市十大忠告



樓市刺針

汪敦敬

洋益地產總裁

今年是我第19年發表每年的樓市十大忠告：(1)年輕人置業應排首位：政府近年增加居屋和白居二名額的確改善了置業機會，但年輕人置業率仍不足，因此筆者仍建議政府重啟包括資助首期的「置業資助貸款」計劃。(2)樓價進入回升軌：2026年配合市場勢頭、香港金融中心地位穩守和經濟持續回復，預算樓價將可穩步回升5%至10%。

(3)國際局勢仍波譎雲詭：全球局勢和市場也充斥不可預測性。投資態度應以「穩」為主。(4)工商舖尋底重新上路：2025年工商舖成交增加了兩成！寫字樓亦「再中環化」，反映有關項目正在醞釀尋底然後再以新市場常態重新起步。(5)租金繼續上升：香港金融中心地位穩守前進，外來人口長遠必然增加，租金持續向上是正常結果。(6)AI高速顛覆世界：AI令企業競爭力大增。但暫時「因AI減少了就業職位」情況遠高於「因AI而增加的就業機會」，筆者擔心失業率會上升。

重整財務不能硬減開支

(7)發債風險可影響深遠：政府債務在過去6年增加了約4千億元，有關問題需要關注。(8)政府理財結構需要重組：香港財政由2018/19財年的零赤字，幾年間變為每年過千億赤字。香港要重整財務，但不能用一刀切硬減開支處理，結構問題不同，解決方案有別，要對症下藥。(9)重組市建概念刻不容緩：香港有充裕的資金、更是世界第一的集資平台，市建局應作召集人角色匯聚以上條件作更有效率的運作。(10)人心忽悠，不可小覷：近年世界資訊氾濫，令到資訊世界真假難分，將會不斷影響投資回報時間表，所以投資必須有長線的方案才能避免短線失預算。

新秀麗今年銷售趨升

滙豐環球研究發表報告，預期新秀麗(1910)2025年第四季銷售額大致持平，並呈逐步改善，按固定匯率計算年增0.1%。其中，亞洲區是主要增長動力，銷售額有望增長2%。而中國市場在首三季度下跌4.3%後，估計末季實現低個位數增長；印度則保持高速增长，增幅為高單位數。

此外，北美地區上季銷售額雖料同比跌2.4%，惟已見改善，得益於旗下Tumi品牌在直接向消費者渠道表現強勁。不過，批發業務仍受壓力；歐洲和拉丁美洲市場相對穩定，分別增1%和1.4%。

赴美雙重上市成催化劑

展望2026年，滙豐預計，新秀麗銷售額按年增4%，符合管理層預期。隨着批發渠道庫存補充周期逐步完成。公司增長趨勢更明顯。利潤率方面，預計毛利率提升至59.9%，增30個基點，主要受惠品牌組合優化及美國關稅影響緩解。不過，由於市場營銷開支增50個基點，調整後EBITDA利潤率或降至16.5%。



■新秀麗中期展望轉趨樂觀。

滙豐維持予新秀麗「買入」評級，目標價由21元升至24元，相信今年在美國雙重上市的計劃，將成公司重要正面催化劑。

另外，富瑞預期，新秀麗第四季淨利潤1.17億美元，按年跌9%，利潤率18.5%，銷售額增1.4%。

該行指，投資者關注新秀麗對2026年銷售額與利潤率的指引、美國上市時間表，以及股份回購時機與規模。基於中期展望轉趨樂觀，將其目標價由22元上調至23.24元，維持「買入」評級。

個股分析—滙豐/富瑞

高偉盈利料強勁增長

摩根大通發表報告指，高偉電子(1415)去年第四季股價表現跑輸恒生指數，相信是因人工智能(AI)廠商記憶體芯片短缺，導致記憶體價格上升，市場憂慮智能手機潛在需求轉弱。

不過，該行認為，市場對此反應過度，據其研究顯示，2026年市場訂單量仍具韌性，估計上半年電子製造服務出貨量按年增長8%。

同時，該行認為今年下半年調整後的iPhone產品線將有利於高偉，因其對Pro

及Pro Max型號的業務佔比較高，且市場份額持續擴張。料高偉2027年將於主後置攝像模組領域獲得額外份額。

估值料可獲重估

該行將高偉2025年至2027年盈利預測，分別上調3%至9%，估計2026年及2027年盈利按年增長23%及26%。

摩通表示，高偉估值料可獲重估，重申其「增持」評級，目標價44元。

個股分析—摩通

快手可靈上月收入破2000萬美元

快手(1024)公布，旗下影片生成人工智能(GenAI)工具可靈AI(Kling)，2025年12月收入突破2,000萬美元，對應年化收入運行率(ARR)達2.4億美元。

可靈上月以來先後發布全球首個大一統多模態視頻模型可靈O1及具備「音畫同出」能力的可靈2.6模型，並上架全新的動作控制等功能，產品保持高速迭代。

受海外市場歡迎

花旗發表報告指，可靈去年12月收

入勝預算，受惠推出Kling Video 2.6版本，帶動快手上月業績表現強勁。新版本增設「動作控制」功能，在海外市場GenAI視頻領域備受歡迎。

該行指，快手2026年收入前景穩健，儘管核心電商業務面臨一定壓力，但憑藉可靈AI業務表現良好，預計2025年全年收入逾2.5億美元。

花旗維持其「買入」評級，目標價88元。

個股分析—花旗