

樓市持續升溫 居二盤搶手



樓市升勢明確，「白居二」加快入市。
地產代理表示，樓市氣氛持續升溫，居二市場盤源亦見搶手，近期交投顯著回升。

祥益地產區域董事黃慶德表示，分行日前促成一宗屯門居屋兆禧苑D座高層7室交易，單位實用面積415平方呎，兩房間隔。新買家為區內客，雖然上址無法睇樓，但新買家考慮到座向、層數，以及該區投資價值，加上參考單位內籠照片以及屋苑同類戶型間隔後，有感上址樓價吸引，印花稅只需100元，遂決定不議價FULL PAY360萬(自由市場價)購入上址，實用呎價8,675元。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，分行新近錄得旺角海富苑A座(海寧閣)低層05室交易，單位實用面積538平方呎，新近獲白居二買家成功以510萬元(未補地價)購入，實用呎價9,480元。原業主賬面獲利390萬元。

世紀21富山(香港)地產聯席董事劉情形表示，新近公司促成為黃大仙天宏苑A座中層5室交易，



■屯門居屋兆禧苑兩房戶獲買家以一次過付款形式，斥資360萬自由市場價購入。
資料圖片

單位實用面積554平方呎，三房間隔，剛獲白居二買家以居二市場價418萬元成交，實用呎價為7,545元。單位業主放盤三個月，原叫價440萬元，最終減價22萬元成交，減幅5%。原業主現成功沽出賬面大賺341萬元。

利嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔二行聯席董事鄭啟聰稱，該行早前促成將軍澳居屋頌明苑B座高層2室交易，單位實用面積645平方呎，三房間隔，新買家為區內家庭客，持有綠表資格，心儀單位間隔合用，房大廳大，於是洽購。業主原以540萬元放售，經議價後，以508萬元成交，實用呎價7,876元。原業主現賬面大幅獲利逾427萬元。

中原地產大圍豪宅柏傲莊第二分行高級資深分區營業經理梁俊偉

表示，剛促成大圍嘉田苑F座中層05室交易，單位實用面積504平方呎，兩房間隔，開價500萬元，議價後以自由市場價458.2萬元沽出，實用呎價9,091元。新買家見單位間隔合用，位置方便，即買入單位自用。原業主是次易手賬面獲利383.2萬元。

康山花園三房戶620萬沽

中原地產康怡栢蕙苑分行高級資深分區營業經理施志鋼表示，分行最新促成鯽魚涌康山花園7座中層F室交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，放盤數個月，最終以綠表價620萬元成交，實用呎價10,473元。新買家為綠表客，發現不論間隔或裝修均十分合心水，遂決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利580.9萬元。

按揭聯名人置業有限制



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

若申請按揭保險計劃，物業須為自住用途，此乃基本準則，但對於自住的要求，在一些個別情況下兩家按揭公司有可能有不同做法。同樣以例子說明，陳先生家人最近入市購置單位並申請高成數按揭上會，但基於入息證明不足，找來陳先生作為擔保人，最終銀行及按揭公司成功批出按揭，但條件是陳生須成為聯名借款人而非擔保人，而陳生亦須聲明單位是作為自住。按揭公司提出此條件主要是基於陳生家入的入息水平偏低，除了未符合供款入息比率要求，亦未足以應付每月供款，故此要求陳生亦需承擔借款人的責任。

然而，這個批核條件變相限制了陳先生未來申請按揭置業之打算。近月樓市回暖向好，陳生自身亦希望上車添置新居自住，儘管陳生是首次置業作自用，並且固定收入，符合九成按揭基本條件，但若由同一按揭公司審批，由於陳生作為上述個案的聯名借款人並已聲明單位自用，再購置新物業自用便有所抵觸，因自用的主要居所不應有兩個，故此除非陳生家人可轉換聯名借款人，又或補回首期將按揭成數降至七成，否則按揭公司不會向陳生批出九成按揭。而在另一個相類個案中，另一家按揭公司則未有加設擔保人須成為聯名借款人以及單位需用作自住之要求，故此擔保人若有自身需要再申請按揭上會，便無需受限於有關要求。

不能自行選擇按揭公司

目前按揭保險公司(HKMC)是市場上主要按揭公司，而有部分銀行亦同時夥拍士蘭按揭公司(QBE)提供按揭，有關銀行一般是交替選用兩家按揭公司；而按揭申請人需留意他們並非可自行選擇哪家按揭公司。然而，按揭轉介公司在了解借款人之個案及需要後，可盡量因應借款人情況建議選擇哪家銀行並作出跟進。

李寧風險回報偏向下行

摩根大通發表報告指，認同李寧(2331)管理層努力為品牌注入新活力。經歷2023年至2025年盈利下滑後，目前盈利基礎偏低，預期公司2026年盈利僅增2%，表現遜同業安踏(2020)及特步(1368)今年預測盈利增長逾一成。

業務復甦需時

該行估計，李寧業務復甦需要時間，主要是公司持續投入更多廣告與促銷投資，成本控制空間有限，且行業存在不確定性，面對消費者信心及折扣壓力。李寧目前於17倍2026年預期市盈率交易，行業平均為13.1倍。考慮到其低個位數的增長前景，此溢價並不合理，且風險回報偏向下行。

摩通表示，下調李寧2026年至2027年盈利預測14%至15%，但基於中央補助，上調其2025年盈利預期。維持其目標價14.6元，評級「減持」。

另外，高盛指，李寧去年第四季零售銷售錄低單位數跌幅，按季已見



■李寧盈利表現料遜同業。

改善。李寧管理層坦言，暫未見消費情緒或推廣環境改善的信號，相信品牌勢頭恢復需時。利潤率方面，公司預期2026年廣告及推廣投資將按年增加，但目標優化其他營運開支。

該行將李寧2025年淨利潤預測上調15%，另將2026年至2027年淨利潤預測上調1%。目標價由19.2元升至19.5元。維持「中性」評級。

花旗預期，李寧2025年零售銷售大致持平。但得益於羽毛球品類業務銷售持續強勁，料集團全年銷售額實現低單位數增長，予其目標價20.6元，評級「買入」。

個股分析—摩通 / 高盛 / 花旗

中國太平獲升目標價

摩根大通發表報告指，內地中小型保險股2025年跑贏大市，股價平均上升58%，反映市場對新興人壽保險需求，以及宏觀經濟向好的樂觀情緒正在增加，惟未有充分反映去年下半年宏觀經濟向好因素。

盈利及股息能見度高

報告表示，基於對險企承保韌性、每股盈利增長及股息具信心，內險股股價仍有充足上行空間，將中國太平(0966)評級由

「減持」一舉上調至「增持」，目標價由9.4元升至30元，看好其壽險銷售復甦及短期盈利預測上調，可能觸發股價上升。

不過，該行將中國再保險(1508)評級由「增持」下調至「中性」，對應再保險價格軟化或導致非壽險承保前景轉弱，目標價由2.1元降至1.8元。

另外，摩通對眾安(6060)及陽光保險(6963)分別予「增持」及「減持」評級。前者目標價由26元升至27元，後者亦由2.1元升至3元。

行業分析—摩通

港收租股上行空間潛力大

摩根大通發表報告指，受多家券商將香港今年住宅樓價增長預測上調至5%至10%所推動，2026年以來，本港地產股累升11%，表現勝恒生指數6%。

首選恒隆地產及太地

摩通表示，考慮到多家地產發展公司的股價已達或接近歷史高點，相信市場已消化本港樓市在未來兩年的穩固復甦。在這背景下，該行認為本地收租股潛在上行空間更大，主要反映其商業地產業務的改

善，尚未被完全反映在股價上，大部分收租股股價仍較高峰低30%以上。

該行首選恒隆地產(0101)和太古地產(1972)，主要是兩間公司受惠內地零售業務持續改善。若九龍倉置業(1997)管理層在今年3月的業績發布會上，對租戶銷售前景表態轉為更積極，有可能成為一匹黑馬。

在本地發展商中，摩通偏好信和置業(0083)和恒基地產(0012)，惟建議待更好入場時機。

行業分析—摩通