

投資者套現 短炒個案升



樓市氣氛向好，部分投資者紛紛把握時機

「棄租轉賣」，成功短炒獲利。地產代理表示，近期各區屋苑陸續出現投資者短炒獲利個案。

中原地产高級資深區域營業董事林龍南表示，北角101 Kings Road去年11月份才入伙，新近錄得首宗二手成交，單位為101 Kings Road中層G室，實用面積380平方呎，兩房間隔，外望市區景，新近以955萬元沽出，實用呎價25,132元。原業主於2024年11月以866.7萬元一手買入，最初打算作長線收租用，惟見近期樓價上升，隨即棄租轉賣，持貨14個月賬賺88.3萬元或約一成，扣除使費仍實賺52.7萬元。

區內地產經紀透露，美孚炒家林太及相關人士，最新以615萬元沽出美孚新邨一伙兩房戶，持貨短短4個月，賬面速賺120萬元或24.2%。上述單位為美孚新邨3期百老匯街82號高層D室，實用面積522平方呎，兩房間隔，實用呎價11,782元。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，入伙盤元朗朗天峰本月已錄得4宗二手買賣成交，全部獲利，包



■上水名都三房戶買賣雙方議價兩小時，即以450萬元成交。
資料圖片

括2座中層J室，實用面積286平方呎，一房間隔，原業主於去年2月以296萬元一手買入，持貨約11個月，近日以360萬元沽出，實用呎價12,587元，轉手賬面賺64萬元或近22%。

王勤學續稱，入伙約1年的洪水橋滙都新近再錄二手成交，最新沽出5座高層B02室，實用面積338平方呎，一房間隔，叫價438萬元，上車客議價後以404萬元承接，實用呎價11,953元。原業主持貨約11個月，賬面獲利44.3萬元，升值12%。

上水名都放盤兩小時沽出

二手交投回升，筍盤往往極速沽出。美聯物業上水-雲向上水中心分行(2)首席高級營業經理嚴啟雄表

示，該行最新促成上水名都2座高層G室交易，單位實用面積461平方呎，三房間隔。單位以490萬元放售，即獲區內用家議價40萬元後僅兩小時就以450萬元承接，實用呎價9,761元。原業主是次沽出單位賬面賺236萬元。

市場消息透露，短炒伸延至深水埗屯馬線南昌站居屋王凱樂苑一個一房單位，新近以475萬元(未補地價)易手，原業主持貨2年勁賺85萬元。上述單位為凱樂苑C座(凱葶閣)中層7室，實用面積391平方呎，一房間隔，1月初叫價470萬元放售，即時吸引多名準買家洽購，最終搶高至475萬元易手，呎價12,148元。原業主是次易手賬面獲利85萬元，單位期內升值21%。

香港經濟的階段性進展



樓市刺針

汪敦敬

洋益地產總裁

最近財政司司長陳茂波的兩次發言，筆者歸納了當中七點談話：1)樓價和供應：「政府研判住宅樓價穩步地緩慢增長。一直緊貼住宅樓市情況，政府在土地供應方面很審慎。」財爺肯確認樓市穩步增長，當中亦反映樓價回升的趨勢已穩定！2)關於人才及買樓需求：「由2022年底至今，各類人才計劃合共收到56萬宗申請，39萬宗獲批核，已來港的人介乎29萬至30萬。這些人才大多會先租屋，相信當中部分會轉租為買，買樓需求是存在。」外來人口增加令老年化的香港人口結構得到「年輕化」的改善。

3)在息口方面：「不預期美國未來會有大幅度減息，但減息次數至少還會有兩三次。」筆者同意這個保守又實在的看法，投資或供樓最重要是避免失預算。4)「對於寫字樓物業市場恢復較平穩狀態相當有信心。」這點筆者曾分析過，寫字樓市道已露曙光！5)「受惠於金融市場表現帶動稅收增加，本財政年度經營賬目有望錄得盈餘，將是過去數年赤字後首次重返盈餘。」金融中心地位正是香港活力重生的關鍵，影響不單是「錢財」，更是「人才」等重要實力之源！6)關於財政的困難：「同時亦需進行多項基建工程，導致綜合賬目面臨一定的赤字壓力。」財爺要多分享難處，令市民知道！

理財從來都是審計題

7)「政府透過『加強版財政整合計劃』，致力控制公共開支增長速度，目標盡快令經營賬戶恢復盈餘。在整合過程中，民生開支如醫療、社福、教育等並未減少，今年相關經常開支佔比仍達59%。面對人口高齡化挑戰，政府將採取精準措施應對，秉持『能者共付』原則。」理財從來都是審計題，不是純粹省錢就可以！

六福春節銷售表現看俏

六福集團(0590)截至2025年12月底止第三財季，整體零售值、零售收入及同店銷售均較首兩季為佳，分別升26%、17%及15%，遠勝預期。期內，香港、澳門及海外市場零售值、零售收入及同店銷售分別升20%、19%及16%。主要受惠港澳市場產品價差優勢、演唱會活動及人民幣升值，帶動內地旅客流量與銷售同步提升。



■六福上季度同店銷售增長強勁。

花旗予「買入」

花旗發表報告指出，六福上季度同店銷售增長強勁。雖然內地自營店同店銷售增長7%遜預期，但僅佔集團收入約10%，影響有限。此外，集團今年1月首7日同店銷售增長表現優於第三財季，超出該行預期，預示即將到來的農曆新年銷售旺季前景良好。

該行認為，考慮到固定價格黃金產品增速顯著加快，估計對六福利潤率帶來正面影響，估計同店銷售增速加快及利潤率提升；予其「買入」評級，目標價35.2元。

花旗表示，六福管理層透露，儘

管金價去年12月創歷史高位，惟消費者逐漸適應金價高企環境，目前未見對銷售太大影響。至於內地實施新的黃金增值稅政策，令港澳與內地產品價差擴大，加上人民幣升值，有利港澳市場，故對海外市場增長潛力持樂觀態度，計劃投入更多資源擴張，維持目標2026財年淨增約20間店舖。

另外，高盛指，金價進一步上升及整體消費力相對疲軟的情況下，目前仍需觀察六福銷售韌性，考慮到農曆新年期間基數較高，維持其「中性」評級，目標價23元。

個股分析—花旗/高盛

美的海外市場或帶來驚喜

里昂發表報告指，美的集團(0300)部分經銷商反映出廠價上漲，預示全行業平均售價或調升。在銅價攀升的背景下，2026年形勢更為複雜，雖料行業迎來復甦，惟家電企業普遍認為增長前景不明朗。

獲大行上調目標價

該行下調美的2025年至2027財年淨利潤預測1%至3%，以反映內地需求疲軟；然而，公司海外銷售可能因OEM訂單帶來驚喜。將其H股目標價由90元上調至

95元，評級「跑贏大市」。

另外，高盛指，視美的為業務最具韌性的家電股。受惠股東回報，海外及新興市場具增長空間，股價下跌風險有限，料美的今年收入及純利按年分別增7%及8%，股東整體回報有6厘。

高盛認為，內地「以舊換新」補貼力度減弱，料今年內地家電消費下跌1%，即使內地市場表現仍疲軟，但海外市場穩健，重申「買入」評級，目標價調高3%至107元。

個股分析—里昂/高盛

華潤飲料利潤率有望見底回升

中金發表報告，預測華潤飲料(2460)2025年收入110億元(人民幣，下同)，按年跌18.8%，淨利潤9.7億元，跌40.5%。由於公司2025年處於深度調整期，相信2026年收入及利潤率有望觸底回升。

被削盈利預測

該行表示，由於市場競爭激烈，下調華潤飲料2025年及2026年盈利預測11%及23%，維持目標價12港元，評級「跑贏行業」。

另外，大和指，華潤飲料董事會主席變動，新任主席高立曾任集團財務總監，並在公司快速增長期間發揮重要作用。

公司管理層指，飲用水零售市佔率在過去幾個月已穩定下來，但該行相信投資者仍待明確轉折點。

該行下調公司2025年至2027年每股盈測18%至25%，目標價由15.3港元降至12.5港元，重申「買入」評級，相信今年渠道調整有明顯成效。

個股分析—中金/大和