

租轉買飆升 成交新動力



地產透視

市場充斥利好消息，近日入市氣氛持續正面。地產代理表示，「租轉買」成交飆升，不少租客有見樓市回升決心入市，成為二手成交新動力。

美聯物業馬鞍山泓碧分行首席高級營業經理李天傑表示，該行最新促成馬鞍山嵐岸6座高層A室交易，單位實用面積747平方呎，三房連士多房間隔，望開揚海景。單位早前以950萬元放售，而買家為區內租客，鍾情單位海景，故議價後以880萬元承接，實用呎價11,780元。原業主是次沽出賬面獲利390萬元。

利嘉閣地產將軍澳都會分行助理分區經理王亦俊稱，該行近期促成將軍澳日出康城領峯6座高層LB室交易，單位實用面積813平方呎，三房套間隔。新買家計劃由租轉買，睇樓後鍾情單位間隔實用，廳大房大，加上屋苑配套完善，遂向業主洽購，並成功以845萬元成交，實用呎價10,394元。原業主賬面獲利237萬元。

中原地產新界東豪宅白石角第



■馬鞍山嵐岸三房戶獲租客一見鍾情，以880萬元承接。

資料圖片

二分行副分區營業經理徐家倫表示，分行剛促成大埔白石角雲滙最新錄10座中層A2室交易，單位實用面積624平方呎，三房連套房間隔，叫價880萬元，議價後以865萬元沽出，實用呎價13,620元。新買家為區內租客，近日決定轉租為買，見屋苑環境舒適，單位價錢合理，即決定購入單位自用。

中原地產康怡及鯽魚涌區副區域營業董事袁廣達表示，分行最新促成一宗鯽魚涌匯豪峰低層B室交易，單位實用面積685平方呎，三房套間隔，望內園景及罽海景，最終以1,210萬元成交，實用呎價17,664元。新買家為租客，見現時屬低息環境，擔心遲買會貴，因此加快入市步伐。

袁廣達表示，分行最新促成鯽

魚涌康景花園B座高層5室交易，單位實用面積842平方呎，四房套間隔，現以868萬元成交，實用呎價10,309元。新買家為租客，見單位間隔實用，開價合理，遂決定轉租為買，入市自用。原業主持貨20年，是次沽出賬面獲利568萬元。

收租客1300萬購名城三房

中原地產大圍豪宅柏傲莊第一分行分區營業經理趙國華表示，大圍名城新近錄得一期1座中層NC室交易，單位實用面積785平方呎，三房套間隔，叫價1,300萬元，日前連租約零議價以1,300萬元沽出，實用呎價16,561元。新買家為收租客，見屋苑位置方便，即決定入市單位投資收租，單位月租30,000元，買家可享2.8厘租金回報。

新春旺季帶動消費人氣

近期銅鑼灣、尖沙咀及旺角等核心區，錄得多宗利是封專門店短租個案，部分旺地舖月租約8萬至20萬元，呎租由約60元至高見逾700元，顯示檔期租金承受力仍在，商戶願意為高人流時段支付溢價「買時間」，而非長期鎖死租金成本。利是封店多以快閃形式於黃金地段「插旗」，說明新年檔期仍是零售業一年一度的重要戰場。對業主而言，即使短期租期只有一至兩個月，亦有助填補空置，鎖定旺季人流，兼為日後調整長租叫價提供「市價參考」。

然而，利是封及賀年商品屬高度季節性消費，短租舖位多在檔期後迅速撤出，對全年租金走勢及空置率影響有限。換言之，短租熱潮更多屬「檔期煙火」，為市道增添短暫亮點，卻不足以單憑一檔期，扭轉整體商舖市場的結構性調整。不過，今年農曆新年氣氛將延續元旦假期的暢旺勢頭，內地及海外旅客有望帶動銷售再上一步。若零售及旅遊復甦勢頭在今年持續，新春檔期後租務數據保持向好，有望帶動投資者對頂級地段信心回升。

關鍵演變成全年「長旺」

整體而言，利是封短租檔反映的是新春檔期的即時熱度，而非全年市道的全部真相。若要扭轉商舖市場過去幾年的調整壓力，關鍵在於新春旺季能否演變成全年「長旺」，包括旅客持續回流、本地消費保持增長，以及更多行業願意回到實體街舖作品牌展示和體驗營銷。

對租客而言，今年宜善用業主叫租仍相對「軟着陸」的窗口期，鎖定具發展潛力的地段；對投資者而言，若經濟與消費數據在新春後保持向好，則可開始更積極物色優質街舖，布局下一輪周期的升浪。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

泡泡瑪特多元化產品奏效

麥格理發表報告指，泡泡瑪特(9992)日前推售的情人節限定款盲盒「星星人怦然星動」系列受追捧，首批產品迅速售罄，反映公司多元化產品及IP組合，能持續透過產品開發與消費者互動。估計旗下IP貢獻收入佔比可從2025年的43%，提升至2026年48.6%。

回購股份增市場信心

該行表示，泡泡瑪特股價近日調整，相信是投資者對其美國市場業務放緩感到擔憂所引發，惟該行認為是市場反應過度，而在股價大幅回調後，適時的股票回購能夠提振投資者信心。

麥格理看好泡泡瑪特產能擴張將支持銷售增長，維持其「跑贏大市」評級，目標價470元。

另外，花旗認為，市場對泡泡瑪特IP生命力與孵化能力估值不足。隨着非Labubu系列新品上市反響熱烈，加上啟動股份回購，有望進一步提升市場信心。

花旗表示，泡泡瑪特IP多元化及產品創新，將支撐2026年增長動能。重申



■泡泡瑪特回購股份，有望進一步提升市場信心。中新社

其「買入」評級，目標價415元，並是該行中國消費領域首選買入標之一。

華泰證券研報指，泡泡瑪特近日啟動股份回購，反映公司對成長前景信心。維持其目標價410元，「買入」評級，繼續重點推薦。

中銀國際將泡泡瑪特2026年至2027年營收各下調2%。估計公司2025年至2027年純利分別131.44億元、180.59億元及219.44億元人民幣。

該行將其目標價由405.6元降至291.9元，重申「買入」評級。

個股分析—麥格理/花旗/華泰證券/中銀國際

國泰乘客收益率料下跌

國泰航空(0293)及香港快運2025年12月載客量274萬人次，按年升21.8%，可用座位公里數增23.3%；2025年全年載客量則升26.5%。

單計上月份，國泰載客量同比增約21%至273萬人次，載貨量增6%。香港快運載客量78萬人次，增逾24%。2025年，單計國泰載客量增26%，達2,887萬人次，載貨量增9%。

花旗發表報告指，亞太地區航空公司RASK(座公里收入)在2026年上半年

年可能出現低單位數下滑，或接近持平。由於中轉旅客比例上升，以及對中國出境旅遊動能存疑，預期國泰2026年乘客收益率跌11%。花旗予其今年盈利預期較市場低17%。

被降評級至「沽售」

花旗表示，國泰股價在過去12個月已累漲19%，將其評級由「中性」下調至「沽售」，目標價則由10.7元上調至11.2元。

個股分析—花旗

老鋪黃金春節銷售料增

花旗發表報告指，內地SKP商場啟動新春促銷活動。據該行實地觀察，老鋪黃金(6181)周末期間客流量顯著增加，估計是次春節年假促銷活動，可為公司營業收入帶來三位數增長。

獲花旗上調盈測

基於預期老鋪黃金同店銷售增長15%，將其2026年營收預測上調6%，同時微降毛利率預測至38%。綜合調整後，將2026年及2027年淨利潤預測各

上調5%。相信可抵消金價急漲對毛利率的影響。重申其「買入」評級。目標價1,119元

另外，海通國際指，預期老鋪黃金2025年至2027年收入分別為269.6億元、360.3億元及437.8億元人民幣；淨利潤46.3億元、65.1億元及81.9億元人民幣，按年增214.3%、40.6%、25.8%。該行維持其「優於大市」評級，目標價948.4元。

個股分析—花旗/海通國際