

元朗單幢舊樓成交活躍



利好因素帶動下，元朗區本月錄逾百宗二手成交。地產代理表示，當中更不乏單幢舊樓成交，主要是買家擔心愈遲買會愈貴。

中原地产元朗區域營業經理王勤學表示，分行近期促成單幢式舊樓鉅發大廈2座中層G室交易，單位實用面積452平方呎，兩房間隔，開價420萬元，以398萬元成交，實用呎價8,805元。買家為年輕上車客，心儀單位裝修企理，屋苑位置方便，故極速議價入市。原業主賬面獲利345.08萬元。另外，該行另促成單幢式舊樓好順意大廈A座頂層連天台戶交易，單位實用面積266平方呎，兩房間隔，叫價305萬元，零議價成交，實用呎價11,466元。原業主賬面獲利281萬元。

王勤學又稱，分行另促成元朗好順泰大廈A座中層7室交易，單位實用面積377平方呎，兩房間隔，叫價400萬元，新近有上車客議價22萬元後，斥378萬元承接，實用呎價10,027元。原業主賬面賺352.4萬元。

美聯物業元朗GRAND YOHO分



單幢式舊樓鉅發大廈兩房戶獲年輕上車客斥資398萬元承接。資料圖片

行高級區域經理王偉健表示，該行促成元朗單幢式舊樓榮光大廈低層A室交易，單位實用面積437平方呎，兩房間隔。買家為區內客，認為400萬元以下放盤「買少見少」，加上單位附有裝修，故議價後以385萬元承接，實用呎價8,810元。

臻頭一房獲買家追價承接

美聯物業元朗朗屏分行助理區域經理張國成表示，該行最新促成用家「無睇樓」追價入市，成交單位為元朗臻頭低層B6室，實用面積為325平方呎，一房間隔。單位早前以368萬元放售，而買家為區內用家，由於單位正在放租，故買家未有睇樓下，追價入市，以375萬元承接，實用呎價11,538元。原業主現

賬面獲利67萬元。

中原地产元朗區域營業經理王勤學表示，分行剛促成PARK YOHO NAPOLI 27A座中層B室交易，單位實用面積462平方呎，兩房間隔，叫價520萬元，減價10萬元，以510萬元易手，實用呎價11,039元。原業主賬面蝕240萬元。

二手交投增多，連帶特色戶備受追捧。美聯物業元朗-YOHO HUB分行高級營業經理曹錦輝表示，該行最新促成元朗GRAND YOHO第9座鳳凰層戶交易，單位實用面積592平方呎，兩房間隔。單位早前以950萬元放售，獲區內用家洽購，鍾情單位屬高樓底，議價後以948萬元承接，實用呎價16,014元。原業主賬面獲利逾253萬元。

容許強積金置業有利經濟



樓市刺針

汪敦敬

洋益地產總裁

在1月16日立法會財務委員會特別會議上，黃國議員建議放寬強積金(MPF)用於置業，他表示：「用於買樓都是投資，是否可以考慮適當放寬？」而令市民感到欣喜的是，高官的反應比過去更積極和具體，財政司司長陳茂波對「提取強積金置業」建議的回應是：「黃國議員剛才提出提取強積金買自置物業，供完物業後，其實都是退休保障。因為除了住之外，物業可以按給相關機構，我們會全面檢視。」

過去一年，強積金整體淨回報16.5%，且連續3年錄得正回報。根據CCL指數，樓價由去年3月谷底至今回升了8%！去年全年計則只是升了4.6%，但在2010年至2016年樓價上升就較多時候是遠高於強積金的表現。至於樓價為何有時成為較高增值的投資工具？因為可對抗通脹！而通脹上升最終會反映在建築成本上！如果撇除炒賣因素，樓市隨通脹上升，絕對是一件好事，這樣才能保障到市民的財富。

股市當然有個別例子，賺錢的幅度不少時候也勝過地產！但股票也有其慘淡收場的一面！強積金始終是一個長期投資，需要穩定增長，房地產在這方面有較佳的表現。何況買樓無論投資處境如何，最後的結果仍是供滿樓，這有兩大好處：一是可以保障到居住上的安居樂業；二是一個可兌現的資產，現契樓可以兌現金錢，也應該足以應付到安老、危疾的需要。

避免過分集中股票市場

強積金可用作買樓的首期，也令市民財富分配更佳，不會令強積金過分集中在股票市場。現時全港有15萬人的強積金累計結餘超過100萬元，其中約2萬人為40歲以下！讓強積金作買樓首期，將對市場及香港內部經濟產生良性效益！

安踏盈利或受收購影響

安踏體育(2020)以現金對價15億歐元(約139.4億港元)，收購PUMA 29.06%股，成為其最大單一股東。高盛預計，是次收購對安踏財務影響主要體現於投資收益或虧損，及現金支付導致利息收入減少。交易若於今年內完成，可能對集團盈利表現帶來約5%的負面影響。然而，安踏管理層表明，此次交易不影響其2025年預期股息。

該行表示，收購消息公布後，安踏周二(27日)收盤升2%，或可反映投資者對其併購活動擔憂的緩解。該股現價相當於2026年預測市盈率13倍至14倍，估值具吸引力；維持其「買入」評級；12個月目標價108元。

有助全球化布局

另外，招商證券指，收購PUMA是安踏全球化布局的一部分。值得注意的是，集團旗下品牌FILA聚焦運動時尚，而PUMA則專攻足球、跑步、賽車、健身等專業運動賽道，兩者在市場定位顯著不同。

該行稱，今次交易獲得反壟斷審



安踏表明，收購PUMA不影響去年派息預期。

核及股東大會批准。不過，安踏控股股東(合計持股約52.83%)已承諾投票支持此交易。

根據VisibleAlpha數據，預計PUMA在2025年至2027財年分別錄得5.9億、2.14億及100萬歐元淨虧損。招商證券維持其「增持」評級，目標價95元。

摩根大通稱，是項交易有助實現安踏國際化。維持其「增持」評級，目標價141元。不過，需關注PUMA盈利狀況對安踏報表影響、品牌重振需時，以及交易尚待多國監管機構批准，料需時6至10個月。

個股分析—高盛/招商證券/摩通

海豐料去年多賺逾16%

海豐國際(1308)發盈喜，初步預計2025年度股東應佔利潤介乎12億美元至12.3億美元，按年增長16%至18.9%。主要因亞洲市場穩定擴展，帶動集團集裝箱運量有所增加，以及公司定位為優質服務供應商，致使運費上升。期內，集裝箱運量約385萬個標準箱，同比增加7.8%，平均運費753美元/標準箱，按年上升4.4%。

摩根士丹利發表報告指，海豐國際發布初步業績，略高於市場共識，但料市場對去年的盈利反應有限。預期2026年業務

前景好壞參半。

航運業需求存下行風險

該行認為，在供應鏈轉移與地緣政治不確定的情況下，亞洲區域的需求韌性存在風險，至於全球貨櫃航運業的下行周期亦構成風險。此外，若中日貿易顯著惡化，海豐對日本航線相對較高的敞口可能帶來風險。

大摩予海豐國際目標價26.4元，評級「與大市同步」。個股分析—大摩

建發今年盈利料「V形」反彈

滙豐環球研究發表報告指，建發國際(1908)目前面對住宅市場低迷及房價大幅修正帶來的盈利壓力。由於上周五(23日)完成管理層交接背景下，公司可能在2025年採取較激進的減值確認措施，以調整盈利預測。

利潤率可望持續改善

該行表示，由於建發可能受高於預期的存貨減值及投資物業沖銷拖累，估計去年核心利潤按年跌22%。然而，即使短期

盈利承壓，但對其前景持建設性看法，主要反映利潤率復甦、新添土地儲備利潤率可望持續改善，料2026年實現盈利「V形」反彈。

滙豐將建發2025年至2027年合約銷售額分別下調22%至28%，而期內營收預測亦下調1%至15%；毛利率上調0.2至0.5個百分點；核心利潤預測分別下調31%、20%及19%。

滙豐維持其「買入」評級，目標價由21.7元下調至20.1元。個股分析—滙豐