

馬鞍山半新盤成交激增



馬鞍山區交投持續暢旺。地產代理表示，1月份區內共錄得約160宗交易，創2025年以來單月新高，當中半新盤成交激增。

美聯物業馬鞍山-泓碧分行首席高級營業經理李天傑表示，該行最新促成銀湖天峰1座高層A室交易，單位實用面積1,432平方呎，四房套間隔。買家鍾情物業屬屯馬線鐵路上蓋，交通便利。由於銀湖天峰四房大戶放盤稀缺，盤源愈見緊絀，遂迅速議價入市。原業主叫價約2,200萬元，經議價後，最終以2,170萬元成交，實用呎價15,154元。原業主是次轉手賬面獲利920萬元。

李天傑續稱，該行剛另促成半新盤天宇海5B座高層C室交易，單位實用面積666平方呎，三房套間隔。買家眼見市場氣氛提升，而且單位裝修整潔，即一見鍾情。原業主叫價約890萬元，經議價後，原業主願意減價，最終以835萬元成交，實用呎價



■馬鞍山半新盤迎海上月共錄得11宗二手成交。
資料圖片

12,538元。原業主是次轉手賬面虧損165萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，樓齡約10年的馬鞍山半新盤迎海最新錄得三期迎海·星灣御23座低層A室交易，單位實用面積1,014平方呎，四房連雙套房間隔，開價約1,700萬元，議價後以1,645萬元易手，實用呎價16,223元。新買家為換樓客，見單位價錢合理，即決定入市。原業主是次轉手賬面獲利401萬元。

胡耀祖續稱，迎海另錄二期迎海·星灣18座高層E室交易，單位實用面積498平方呎，兩房間隔，開價755萬元，議價後以742.8萬元易手，實用呎價14,916元。新買家為用家，見單位間隔合用，即決定入市。原業主是次

轉手賬面蝕21.2萬元。而分行另促成馬鞍山半新盤嘉華星濤灣2座中層D室交易，單位實用面積465平方呎，兩房間隔，開價約730萬元，議價後以718萬元易手，實用呎價15,441元。新買家為用家，見單位價錢合理，即決定入市。原業主是次轉手賬面蝕42萬元。

向隅客回流購泓碧一房戶

美聯物業馬鞍山-烏溪沙發展商新樓專組(2)區域經理李文彪表示，該行最新促成馬鞍山烏溪沙泓碧3座中層F室交易，單位實用面積310平方呎，一房間隔。買家早前曾入票一手，惟未能成功購入，隨即於二手市場尋找心頭好，議價後以530萬元承接單位，實用呎價17,096元。原業主是次沽出賬面蝕110.8萬元。

細看黃金大時代來臨

近日，國際金價從高位回軟，但若拉長時間線觀察，黃金仍比去年同期錄得可觀升幅，漲勢依然穩健。這一輪黃金熱潮，不單是避險情緒的體現，也是對實物資產及貴重資源的重新估值。

走在街頭巷尾，不難發現賣金的人龍。有人套現獲利，趁金價仍企高位「見好就收」。黃金的熱與冷，幾乎同時在城市的節奏裏發酵。更有趣的是，這股賣金潮蔓延至社交媒體，出現各式「潮文」。在資訊流快速傳播的年代，黃金這項古老資產以意想不到的姿態「返老還童」，成為Z世代社交話題的一部分。

機構方面，則普遍看好以金為首的貴金屬市場前景。多家投行與研究機構，預期年內仍有新高可期。支撐因素除了地緣政治風險與寬鬆政策周期外，亦包括全球央行持續增持黃金儲備的長期趨勢。當市場在高利率環境下情緒分歧，黃金重新成為投資組合中不可忽視的一員。

金飾品牌進駐核心商圈

對實體經濟而言，這波金市熱潮也為相關行業帶來了鏈式效應。金飾珠寶零售及貴金屬回收，都或將迎來新的需求。近年金飾品牌積極升級形象、進駐核心商圈，新加盟店數目不減反增。這些行業的擴張，有望為商舖市場帶來新的需求。黃金，不止是紀念品，也成為一種體驗經濟的象徵。

回望黃金的歷史，從戰亂時代的避險工具，到現代的投資品，它始終承載着人們追求「保值」的願望。或許買金保值是上一代人的智慧，而今天，我們在更複雜的市場與科技環境中，以新的形式去實現同一信念——有人透過網上買金ETF，有人收藏迷你金條或「數位金幣」。形式雖變，求保值的心不變。

當城市街角的排隊人潮映照出這股金色氛圍，我們見證的或許不僅是一場浪潮，更是一種時代心態的折射：在變幻莫測的世界裏，人們仍然渴望抓住那份閃着光的穩定。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

小米被下調盈利預測

中銀國際發表報告指，小米集團(1810)1月電動車交付量逾3.9萬台，按年升70%，表現勝同業，得益於電動汽車YU7型號儲備訂單及促銷。考慮到高毛利的SU7-ultra車型佔比下降，估計去年第四季毛利率或按季下跌1至2個百分點。

增加新業務投資

該行預期，小米智能手機出貨量及毛利率下跌，以及增加智能電動車和人工智能(AI)新業務投資。將其2025年及2026年核心利潤預測下調至398億元及379億元人民幣。2026年及2027年營業利潤預測亦分別降至55億元及101億元人民幣。

中銀國際認為，小米在AI大模型、機器人及芯片等領域持續投入，以及潛在回報預期，能為當前估值提供支撐。予其目標價47.88元。維持「買入」評級。

另外，花旗表示，小米於2026年至2027年仍處於研發投入周期，雖然智能手機業務短期受壓，惟在物聯網(IoT)業務海外需求推動下，料2026年



■小米仍處研發投入周期。

收入仍實現10%增長。至於電動車市場有望在推出新車型刺激訂單增長，預期2027年電動車及IoT海外業務增長將帶動業績。

該行將小米2025年至2027年經調整淨利潤預測分別下調3%、21%及17%，目標價由50元降至43元，評級「買入」。

摩根大通預計，電動車產品周期料今年下半年才再度加速。該行將小米今年明兩年核心盈利分別下調8%與7%。目標價由45元降至38元，維持「中性」評級。

個股分析—中銀國際/花旗/摩通

舜宇智能手機業務疲弱

舜宇光學(2382)日前發盈喜，預期2025年度股東應佔溢利介乎45.9億元至47.2億元(人民幣，下同)，按年增70%至75%。主要受惠智能手機攝像頭規格高端化的推動、集團產品組合改善，提升集團手機鏡頭和手機攝像模組的平均售價及毛利率。

優化產品組合

此外，集團轉讓若干附屬公司股權，以換取歌爾光學科技股權，產生投資收益

約9.2億元。

招銀國際發表報告指，舜宇去年業績得益於優化產品組合及投資收益驅動。展望今年，該行預測集團智能駕駛趨勢、AI/AR眼鏡量產及高端鏡頭規格升級，將推動收入增長，足以抵消因記憶體成本壓力，導致智能手機業務疲弱。該行下調舜宇2026年及2027年每股盈利預測1%至4%，以反映智能手機市場逆風；目標價由101.47港元降至91.38港元；維持「買入」評級。
個股分析—招銀國際

內地電企股息增長或難持續

摩根大通發表報告指，內地取消火電電價下限，可能導致電價進一步下跌，影響企業盈利。雖然中央將改善產能收費機制，惟未必能抵消基本電價下跌影響。預計2026年及2027年，該行覆蓋的火力發電公司，火電基本電價料跌逾7%及5%，對內地火力發電公司看法轉為審慎。

削潤電華能目標價

該行認為，內地可再生能源裝機增長及當局擬降電價，以支持工業活動，火電

電價面臨更大下行風險。電企或保留更多現金，股息增長或難以持續。

摩通稱，市場普遍料行業盈利及股息有進一步下跌空間。該行將華潤電力(0836)及華能國電(0902)2026年及2027年盈利預測下調逾兩成。將潤電評級由「優於大市」降至「中性」，目標價由21.5元降至17元，減幅20.9%。

另外，維持華能國電「減持」評級，目標價由4.85元下調至4.5元。

行業分析—摩通