

農曆新年前 換樓客趕入市



近日交投氣氛正面，買家加快入市步伐。地產代理表示，市況向好，農曆新年前小陽春已確定，當中換樓客趕入市，四出尋覓筍盤自住。

中原地產火炭站銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表示，近期市況正面，換樓客趁農曆新年前趕快入市，其中大圍恒峰花園剛錄3座高層A室交易，單位實用面積865平方呎，三房套間隔，叫價889萬元，議價後以859萬元沽出，實用呎價9,931元。新買家為換樓客，見單位價錢吸引，即買入單位自用。原業主是次易手賬面獲利376萬元。

利嘉閣地產新界豪宅-沙田豪宅分行首席聯席董事歐陽肇青稱，該行最新促成火炭駿景園8座高層A室交易，單位實用面積1,039平方呎，三房套間隔。新買家為換樓客，認為單位質素高，加上價錢合適，決定洽購。業主原叫價1,350萬元，議價後以1,320萬元成交，實用呎價12,705元。原業主賬面獲利720萬元。

中原地產大埔嵐山分行經理楊頌堯表示，分行最新錄大埔中心16座



■火炭駿景園三房戶獲換樓客以1,169萬元承接。資料圖片

中層E室交易，單位實用面積522平方呎，三房間隔，開價650萬元，議價後以645萬元沽出，實用呎價12,356元。新買家為區內換樓客，見單位間隔合用，少有放盤，即入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利422萬元。

中原地產新界北豪宅第四分行副區域營業經理劉喜燕表示，元朗錦綉花園最新錄C段9街雙號屋交易，單位實用面積891平方呎，開價1,080萬元，議價後以1,033萬元沽出，實用呎價11,594元。買家為外區換樓客，鍾情單位有企理裝修，即入市單位作自住之用。原業主是次易手賬面蝕95萬元。

香港置業奧運站帝柏海灣分行營業經理周栢達表示，該行日前促成亮賢居高層B室交易，單位實用面積

1,169平方呎，原則四房間隔，改兩房戶。原業主以1,900萬元放盤後獲換樓客洽詢，雙方經議價後以1,720萬元承接，單位實用呎價14,713元。新買家心儀單位房間空間寬敞，故睇樓數次後即決定入市。原業主是次易手，賬面獲利160萬元。

君頤峰三房業主賺1497萬

利嘉閣地產紅磡九豪區海濱南岸二行聯席董事曾淑貞稱，該行新近促成何文田君頤峰5座中層A室連車位交易，單位實用面積1,008平方呎，三房套間隔。新買家為換樓客，鍾情屋苑位處豪宅地段，靜中帶旺，即時洽購。業主原開價2,280萬元，議價後以2,150萬元成交，實用呎價21,329元。原業主賬面大幅獲利1,497萬元。

投資市場宏觀大局質變



樓市刺針

汪敦敬 洋益地產總裁

近期愈來愈多人對樓市漸趨樂觀，其實筆者早於2025年7月撰文陳列圖表及數據，證明樓市已出現技術分析的「雙底」形態，之後應出現上升階段，事實樓市果然清晰有力地上升了一段時間，最近我覺得樓市進入另一階段，在此和各位分享。

首先，購買力已階段性增加，並非一時樂觀，積聚的購買力更不是一時釋放，今次可以說是市場甦醒，幾乎所有板塊的購買力都起動和增加！包括上車客、業主客、炒家、豪宅買家、泛內地客，甚至工廈、商舖的成交也多了！目前只是初期起動，並未進入購買力互動和加溫的狀態！樓市在公眾由極度悲觀，變成已經有足夠樂觀的人入市！

其次是宏觀大局的質變。過去幾年，聯繫匯率制度令港元隨着美元處於高位，香港樓價因此受壓！而本來無限量化衍生的資金流動是會導致高通脹，但是香港的逆周期措施的確做得不錯，於是大量資金沒有入市投資，積聚在銀行體系！

重估樓市在投資上新角色

最近情況有了很大的變化，美國令人失去信心，港元和美元極可能進入貶值周期，美元和美債既然不可靠，黃金價格自然大升，而各國在鬥爭中，資源互相抵制！地緣關係多地亦處於戰爭邊緣，軍工的原料需求大增，令到白銀、銅等貴金屬大升！未來的階段將會是貴金屬拉動物價上升！遇上美元和港元弱，很多國家都默默賣出美債！銀行積聚的資金很大機會流出市場，問題就是時間表，整個投資市場和樓市，由之前的結構性抑制，進入了結構性主動，大局已經徹底改變，大家要重新評估樓市在投資上的新角色。

恒隆地產估值有望重估

花旗發表報告指，恒隆地產(0101)目標2026財年中國內地零售同店銷售增5%至7%，主要受惠非奢侈品牌組合豐富、去年下半年一系列新旗艦店開業，以及吸引客流及重訪的舉措。

該行估計，恒隆地產內地零售租金將上調5%，而杭州零售及辦公室預計至2029財年才全面產生貢獻，料可帶來逾10億元人民幣收入。雖預期總融資成本受惠利率及債務減少，但料2026財年盈利按年跌1%，預測2026年至2028財年盈利平均複合年增長率4.5%。

租戶銷售增長

花旗認為，鑑於槓桿率、資本開支降低，以及租金增長，恒隆地產可於2026財年起提供純現金股息。予其評級「買入」，目標價由10.1元上調至11.2元。

另外，摩根大通認為，公司股價現時資產淨值折讓66%、市賬率0.3倍，而股息收益率5.5%，其估值仍被低估。摩通認為，市場低估恒隆地產將更多浮動租金，轉化為固定租金的努力，這有助於在低迷周期中維持租金收入穩定性。



■恒隆地產今年或可提供純現金股息。

隨着內地租戶銷售復甦，將推動其估值重估。將其目標價由11.5元上調至12元，而恒隆地產是該行首選股之一。

中金指出，公司今年1月內地商場零售額按年持平。恒隆地產管理層預計，2026財年租戶銷售將實現中個位數增長。

基於對物業銷售結算進度和利息支出調整，中金將其今明兩年盈利預測分別上調5%及8%，至32億元及32.9億元，維持「跑贏行業」評級，上調目標價12%至11.6元。

個股分析—花旗/摩通/中金

中遠海能料受惠運價上升

高盛發表報告指，由於影子船隊及受制裁的船隊相繼退出市場，導致有效運力低於市場預期，惟預期國際運價仍有進一步上升空間。相信中遠海能(1138)將成為此輪運價上行的受益者。

該行表示，在極端情境下，若俄羅斯或伊朗石油制裁完全解除，可能進一步加速影子船隊運力退出，同時，影子船隊不太可能回歸主流或合規船隊，因該批船隻一般船齡較高，後續維護需求較大，以及監管風險上升，故理應被拆解。

根據Clarksons與標普全球數據，以載重噸位計算，目前油輪總運力中有18%及16%分別屬於影子船隊及受制裁船隊。

獲上調淨利潤預測

該行將中遠海能2026年及2027年淨利潤預測分別上調11%與12%，以反映運費更高，並將其港股目標價上調48%至16元；A股目標價亦升10%至18元人民幣，維持「買入」評級。

個股分析—高盛

網易被下調目標價至264元

高盛發表報告指，網易(9999)上季缺乏新遊戲貢獻，預計現金流放緩至按年增5%。該行數據追蹤顯示《FWJ》手遊/PC版持續強勢，且《蛋仔派對》恢復增長，而《燕雲十六聲》國內周年慶及海外上線的貢獻均有助現金流水。

該行表示，網易即將公布去年末季業績，預計線上遊戲收入同比增9%，調整後息稅前利潤(EBIT)增10%。公司現價對應2026年預測市盈率14倍，低於其過去5年歷史平均水平，估值或有進一步

調空間有限。

利潤率增長放緩

該行輕微降網易2025至2027年收入預測1%，以反映管線傾側於今年下半年及明年，並下調2025年至2027年盈利預測3%，以反映在高基數下利潤率增長放緩。

高盛重申網易「買入」評級，H股目標價由266元微降至264元，美股目標價由170美元微降至169美元。

個股分析—高盛