

白居二趕入市 筍盤即承接



地產透視
白居二買家農曆新年前趕入市，近期居二屋苑成交攀升。地產代理表示，居二市場多個優質屋苑業主放盤不久，即獲承接。

中 原地產東涌東堤灣畔分行資深分區營業經理林溢斌表示，分行新近促成東涌裕泰苑A座高層2室交易，單位實用面積279平方呎，開放式間隔，第二市場未補價叫價250萬元，近日減至210萬元，迅速吸引白居二上車客垂青，由於近期市況持續升溫，成交價一直上升，預計農曆新年後樓價加速上揚，憂遲買更貴，故趕緊入市，輕微議價2萬元，即斥208萬元入市，實用呎價7,455元。原業主賬面獲利60萬元。

世紀21富山地產董事劉倩彤表示，分行剛促成竹園北邨13座(桐園樓)高層8室交易，單位實用面積為485平方呎，兩房間隔，新近獲白居二買家以260萬元(居二市場價)承接，未補地價的實用呎價為5,360元。單位業主放盤僅10日，原叫價為288萬元，最終減價28萬元至260萬元成交，減幅約逾一成。原業



東涌裕泰苑開放式戶獲白居二斥資208萬元承接。
資料圖片

主賬面大賺234萬元。

中原地產長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行最新促成長沙灣凱德苑今年首宗交易，單位為低層8室，實用面積379平方呎，兩房間隔，最初以455萬元放售，放盤兩星期即以448萬元成交，實用呎價11,821元。新買家為白居二上車客，有見屋苑樓齡較新，亦鄰近港鐵南昌站，議價後即決定入市自用。原業主是次轉手賬面獲利164.36萬元。

美聯物業青衣宏福花園分行高級營業經理范德輝表示，該行近日連環促成青衣海悅花園兩宗三房戶交易，分別獲港島換樓客及持「白居二」資格買家承接。其中一宗成交為海悅花園2座中層E室，實用面積590平方呎，三房間隔，單位原叫價630萬元，獲港島區換樓客垂青，

與業主磋商後，以585萬元承接，實用呎價9,915元。另一宗成交為海悅花園2座低層E室，實用面積同為590平方呎，三房間隔，以居二價510萬元成交。買家持「白居二」資格，成交呎價8,644元。原業主賬面大賺447.2萬元。

宏富苑兩房放盤3日沽出

中原地產元朗尚 第二分行副分區營業經理蘇哲熙表示，分行新近促成元朗居屋宏富苑高層11室交易，單位實用面積443平方呎，兩房間隔，未補價叫價390萬元，放盤3日迅速沽出，減價15萬元，以375萬元成交，實用呎價8,465元。買家為白居二上車客，心儀單位附帶企理裝修，眼見樓市升勢明確，見上址合適便馬上入市。原業主現轉手賬面獲利119.15萬元。

悲情市場下的幸福底氣



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者從事地產逾43年，見過不少「悲情市」，卻以上輪的調整說得上是最悲。但看回數據，實際處境竟然是多次市道低迷中最好的一次。最近有好友討論：「2024年納稅人數目比一年前，多了13萬人」，再細看100萬元收入以上的納稅人數目比例：樓市創新高時的2021年是11.18%，2024年是12.14%，所佔比例有所增加。

即是說，超過100萬元高薪的人現在比樓市最高峰時還更多，加上去年強積金回報16.5%，而香港通脹維持在1%左右水平，令許多投資都得到正增長。事實上，香港大多數人在財富上是有所改善。但在香港大部分人幸福的背景下，仍應該關心失落的兩個社群。數據顯示，有一個板塊是走下坡的：年收入1,000萬元以上的納稅人數目比例，樓市創新高時的2021年是0.18%，2024年是0.15%，所佔比例有所減少。

香港這幾年的哀鳴，是一群本來有本事向銀行融資的投資高手，卻面對Call Loan的挑戰。筆者發覺近年的Call Loan潮，很多人沒有出現資不抵債的情況，只是銀行因為該借貸的舊估價下跌了，所以要借貸人以新估價去為借貸比例補倉。

不要被悲情所籠罩

另一個悲情社群就是中小企商人。在過去幾年，很多負責任的中小企老闆都頂住壓力不裁員，但同時面對香港的人力資源不足問題！為何通關之後，香港飲食業面對內地競爭敗到潰不成軍？根本很多飲食業的老闆連夜市的人手都聘請不到，又如何以殘喘的實力與別人競爭呢？筆者覺得社會、尤其政府要關心這兩類受忽略的社群。但無論如何，數據證明香港大部分人都是活得更好，所以不要被悲情所籠罩。

泡泡瑪特增長正常化

泡泡瑪特(9992)管理層預期，2025年營收同比增長近3倍，主要來自核心IP Labubu在全球市場強勁增長所驅動。滙豐研究發表報告指，Labubu成功進軍毛絨玩具領域，顯著放大變現能力，並加快會員數量及提升每用戶平均收入。撇除The Monsters系列，估計去年收入仍倍增，剔除毛絨玩具貢獻後，預測增長50%。

滙豐預期，泡泡瑪特2026年將從Labubu驅動的高速增長，過渡至更為正常化、由零售及產品主導的增長軌跡，隨着供應規模擴大及產品可獲取度改善。搶購熱潮或減弱，故相應將其今年收入預測，由增長30.6%，下調至增長23.7%，淨利潤增長預測亦由29.1%下調至21.3%，維持「買入」評級，目標價由392.5元降至354元。

看好海外市場潛力

另外，泡泡瑪特去年整體IP產品全球銷售逾4億隻，其中，The Monsters產品銷售超過1億隻。麥格理表示，毛絨玩具(單價普遍高於潮流玩偶)及海外市場(定價高於中國市



泡泡瑪特IP持續均衡發展。

場)佔比有所上升，將推動平均售價增長。

該行估算，泡泡瑪特去年第四季營收年同比增148%，按季則跌3%。假設平均售價提升至100元人民幣/件，全年營收料可達400億元人民幣，而去年末季預估營收136億元人民幣，同比增180%；按季升9.2%。

麥格理重申泡泡瑪特「跑贏大市」評級，目標價470元。續看好公司IP均衡發展，拓展海外市場的潛力。

摩根士丹尼予泡泡瑪特目標價325元，對應2026年預測26倍市盈率，評級「增持」。

個股分析—滙豐/麥格理/大摩

中芯業務受AI發展所推動

中芯國際(0981)截至2025年12月底止第四季，純利1.73億美元，同比升60.7%，按季跌9.9%。收入24.89億美元，同比升12.8%，按季升4.5%。

毛利率指引略低於預期

里昂發表報告指，中芯上季收入高於指引。公司料2026年首季收入按季持平，符合預期；而毛利率指引為18%至20%，略低於市場預期的20.9%。

該行予中芯H股目標價93.3元，中芯

A股(688981.SH)目標價為152元人民幣，均予「跑贏大市」評級。

另外，高盛表示，看好中芯業務長期增長前景，主要由本土無晶圓廠客戶需求增長，以及人工智能發展帶來的機遇所推動。

該行維持中芯「買入」評級，予其H股目標價134元，相當於預測2028年市盈率71.6倍。A股目標價241.6元人民幣，而A股估值較H股有溢價196%。

個股分析—里昂/高盛

周大福獲升目標價至17元

大和發表報告指，與周大福(1929)管理層會面後獲得最新資訊，雖然近期金價波動，但消費者對金飾基本需求仍然強勁，同時傾向在金價上漲時加速購買，而非待價格回調時才購買。

春節後上調金飾價格

此外，周大福證實，計劃在農曆新年後上調金飾價格。據公司門店透露，預期漲幅至少15%。大和認為，加幅大致符合行業對節後重新定價的預期。至於今年情

人節適逢春節假期前的周六，有望提振送禮需求和門店客流量。

大和認為，周大福持續品牌升級，旗下廣東道新旗艦店昨開幕，是公司在港面積最大門店。同時，公司於上海K11購物藝術中心旗艦店正在籌備中。

該行將周大福2027財年每股盈利預測上調6%，主要考慮到港澳門店銷售因零售價格差距擴大而增強，以及預期金價強勢。將其目標價由15.5元上調至17元，重申「買入」評級。個股分析—大和