

業主急套現 大埔豪宅成交飆



地產透視

今年至今，二手樓市穩步向上，優質豪宅物業更獲用家青睞。地產代理表示，大埔傳統豪宅區業主趁市好急於沽貨套現，近期成交明顯上升。

美聯物業大埔 - 天賦海灣分行聯席區域經理楊浩然表示，該行最新促成大埔寶馬山6座鳳凰樓層戶交易，單位實用面積756平方呎，三房間隔。單位早前以770萬元放售，而買家為區內客，議價後以733萬元沽出，實用呎價9,696元。原業主是次沽出單位賬面賺382萬元。

中原地產新達廣場資深分區營業經理趙愛蓮表示，近期入市氣氛向好，大埔寶馬山最新錄6座高層連天台戶交易，單位實用面積856平方呎，三房間隔，議價後連車位以1,080萬元沽出，實用呎價12,617元。新買家為換樓客，見屋苑環境舒適，放盤價錢合理，亦可住近朋友，決定購入單位自住。原業主是次轉手賬面獲利780萬元。

趙愛蓮續稱，近期入市氣氛向好，部分買家加快入市步伐，大埔



大埔寶馬山鳳凰樓層三房戶獲買家以733萬元承接。

天鑽最新錄2座低層A室交易，單位實用面積877平方呎，三房套間隔，議價後連車位以1,220萬元沽出，實用呎價13,911元。新買家為換樓客，見屋苑環境舒適，放盤價錢合理，決定購入單位自住。

逸瓏灣減價沽出

中原地產大埔豪宅九肚山第三分行資深區域營業經理賴思冲表示，大埔白石角逸瓏灣8最新錄得3C座高層F室交易，單位實用面積595平方呎，兩房連儲物房間隔，叫價820萬元，日前雙方議價後以790萬元沽出，實用呎價13,277元。新買家為外區客，見屋苑環境舒適，價錢合理，即決定購入單位自用。

美聯物業大埔 - 大埔市中心分

行高級分區營業經理梁葦姮表示，該行最新促成大埔翡翠花園46座低層A室交易，單位實用面積959平方呎，三房套間隔，連車位以950萬元放售，而買家為外區首置客，鍾意單位附雅緻裝修，議價後即以912.8萬元承接，實用呎價9,518元。

中原地產新界東豪宅白石角第二分行分區營業經理徐家倫表示，分行近期促成大埔白石角雲滙3座中層A2室交易，單位實用面積452平方呎，兩房間隔，開價680萬元，議價後以645萬元沽出，實用呎價14,270元。新買家為外區客，本居於九龍區，見屋苑質素高，環境舒適，單位價錢合理，即決定購入單位自用。

細說樓市小陽春攻略



樓市刺針

汪敦敬
洋益地產總裁

很多人均關心過年後會否出現「小陽春」？所謂「小陽春」是指樓市谷底後成交突然反彈。以數量作標準，過年前已經出現了小陽春，但市場升勢未老！所以有機會出現「雙小陽春」，即過年前和後都有暢旺局面！或「子母小陽春」（即過年後出現更活躍的市況）！

如何分辨到小陽春真正來臨？十分簡單，想入市的人不是「得把口」，應親自去接觸市場，正確來說去視察物業，「睇樓」時會接觸不少代理！「講大話的」、用假盤吸引的代理不要用，他們會污染你的市場情報，當做好這個初步接觸市場的階段，小陽春來臨時，你會發覺考慮中的樓盤急速成交！那麼你就要趕快行動，譬如在最短的時間去弄清楚還有幾多選擇，「未睇的樓盤即日睇」！未來一兩日盡快作出決定！

當然，更好的上策其實是不等小陽春，知道自己能力負擔到就入市！所謂等小陽春出現，其實都是想博一博，看過年後會不會還有一些下跌機會，要看市場這張底牌當然要付出代價！至於如何掌握在「小陽春」氣候置業，我們要知道小陽春的結構，才能判斷哪個是入市的時機。

黃金入市機會到年十五

2009年至2016年期間筆者的公司做過統計，每逢農曆新年前樓市的成交量會減少2成左右，過年後則會增加5成左右！以這角度來說，小陽春其實是市場一種正常波動，如果波動出現，最佳入市時機就是新年前，這黃金入市機會一般去到年十五左右，因為之後的購買力會加速釋放，接着幾天內市場的成交就會大增，換言之買到「平」盤的機會降低了，但慢了一步的買家不要目瞪口呆，因為你呆着的時候樓價仍然可能繼續升，建議盡快調節心態去追價！當然你可以選擇離場，但要知道「買有風險！不買也有風險！」什麼決定也是機會成本！什麼決定也有其代價！

渣打ROTE 高於預期

高盛發報告指，渣打集團(2888) 2025年第四季業績遜預期，惟集團2026年指引則較市場預期為佳。而淨利息收入強勢，得益本港銀行同業拆息(HIBOR)提升，但非淨利息收入差於預期，主要受全球市場業務不定期收入下降影響。

根據渣打2026年指引，高盛預計其撥備前利潤較市場高出3%至5%，預期有形股本回報率(ROTE)多於12%，高於市場預期的11.7%。將其目標價由228元升至233元，評級「買入」。

料EPS獲上調

花旗表示，考慮到渣打今年收入及成本指引，並假設信貸損失成本30至35點子，聯營收入穩定及正常化稅率，料集團淨利潤56億美元，高於52億美元市場預測。計入去年11月發行的額外一級資本票據，意味有形股本回報率約13%，高於市場共識的11.7%及官方指引逾12%目標。

不過，即使渣打今年每股盈利(EPS)預測共識有機會上調，但長期



渣打新指引較市場預期為佳。中通社

激勵計劃，可能令2027年及2028年每股盈利預測上調潛力較小。整體而言，花旗認為渣打業績好壞參半，重申「中性/高風險」評級。目標價186元。

中金指，渣打2026年指引積極，關注5月公布新的3年戰略。集團當前交易於預測今明兩年市賬率分別為1.2倍及1.1倍，綜合考慮業績預期與市場風險偏好變化，該行小幅上調其目標價至227.27元，對應今明兩年市賬率1.3倍及1.2倍，維持「跑贏行業」評級。

個股分析—高盛/花旗/中金

東鵬料繼續超越同業

摩根大通發表報告指，該行首次覆蓋東鵬飲料(9980)，公司有望在2026年及以後繼續超越同業，估計能量飲料市佔率分別達零售價值37%及零售量62%。料運動飲料品牌在2026年及2027年市佔率達30%及36%。得益於內地華北地區滲透率提升，以及銷售點生產力具上升空間。

該行表示，隨着公司推出更多新產品(即飲茶、咖啡等)，品牌形象逐步擺「功能性」定位，有潛力成為內地全面性飲料品牌，擴大目標市場。

根據東鵬初步業績顯示，2025年收入按年增31%至33%，核心淨利潤增26%至33%，意味上季收入及核心淨利潤分別增25%及16%，遜預期。

予優於大市評級

摩通預計，今年東鵬能量飲料、運動飲料及其他產品分別同比增15%、42%及50%，支持總收入增22%。予其「優於大市」評級，目標價315元。

個股分析—摩通

紫金國際今年利潤可望倍增

美銀發表報告指，該行首次覆蓋紫金國際(2259)，集團持有9個海外黃金資產，2024年黃金儲量達856噸。予其「買入」評級，目標價280元。

受惠金價上升

該行預測，紫金國際2026年盈利按年增125%至33.6億美元，主要受惠預期金價上漲45%、產量增長29%，以及成本控制得宜。

美銀指，繼2025年產量增長15%

後，預期紫金國際2026年黃金產量達60噸，2027年增至71噸。此外，儘管2024年及2025年金價分別升23%及44%，其成本增幅維持中個位數，遠優於山東黃金(1787)約20%及招金礦業(1818)約10%。

該行將金價預測目標上調至每盎司5,000美元，主要受美國財政赤字持續、地緣政治、貿易緊張及央行持續買入支持。若金價變動1%，將令紫金國際淨利潤變動1.4%。

個股分析—美銀