

# 沙田第一城幾乎日日有成交



**地產透視**  
樓市交投持續活躍，近期藍籌屋苑沙田第一城幾乎「日日有成交」。地產代理表示，沙田第一城2月累計錄得20宗成交，較1月跌約37.5%，惟2月下旬開始至今，成交直線上升。



■沙田第一城三房戶減價近6%，獲買家以600萬元承接。 資料圖片

世紀21奇豐物業第一城分行高級分行經理袁麗詩表示，公司最新促成沙田第一城16座低層F室交易，單位實用面積451平方呎，三房間隔，單位原叫價638萬元，減價38萬元，減幅近6%，以600萬元成交，實用呎價13,304元。原業主持貨長達35年之久，賬面大幅升值442萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高級分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田第一城8座低層C室交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，由遺產承辦人放售，開價465萬元，議價後以457萬元成交，實用呎價14,018元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合預算，即承接單位作自住。原業主賬面獲利40萬元。

中原地產沙田豪宅沙田廣場分行高級分行經理胡正賢表示，分行最新錄得沙田第一城19座中層

G室交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，開價480萬元，議價後以478萬元易手，實用呎價14,618元，屬近期同類單位高價成交。新買家為上車客，見單位間隔合用，即入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利296萬元。

中原地產沙田置富第一城分行資深分行經理陳迪豪表示，分行剛促成沙田第一城24座中層D室交易，單位實用面積326平方呎，兩房間隔，由遺產承辦人放售，開價465萬元，議價後以457萬元成交，實用呎價14,018元。新買家為上車客，見單位間隔合用，價錢合預算，即承接單位作自住。原業主賬面獲利322萬元。

世紀21奇豐物業第一城分行區域經理吳元利表示，新近促成沙田

濱景花園3座中層C室交易，單位實用面積544平方呎，三房套設計，單位放盤叫價740萬元，累減32萬元，終以708萬元獲買家承接，實用呎價13,015元。原業主賬面獲利468萬元。

## 大圍名城四房戶 838萬沽

鄰近沙田的大圍成交亦見活躍。美聯物業大圍-御龍山分行營業經理陳健安表示，樓市升勢確立，不少買家加快入市步伐，該行剛促成大圍名城3期(盛世)5座低層NC室交易，單位實用面積1,043平方呎，四房套間隔。單位近期叫價1,850萬元，獲區內客洽購，議價後以1,838萬元易手，實用呎價17,622元。原業主是次轉手賬面獲利734萬元。

## 金融業擴張 利商廈市場

香港商廈市場近期出現積極信號，多間金融機構陸續加碼購入本地辦公樓資產自用，並可作長線投資，顯示業界看好香港長遠金融前景，並反映市場正由谷底回暖。事實上，商用物業自高位大幅調整後，寫字樓價格見合理化水平，租金亦回穩，吸引金融業用家趁勢入市，帶動整體成交氣氛改善。

過去一年，不少銀行、證券及金融集團相繼購入核心及新興商業區的整幢或多層甲級商廈，用作總部或營運中心。這類企業均屬長線持有型買家，入市動機以整合辦公空間及長期成本控制為主，顯示他們對香港作為區域金融樞紐的信心未變。業界人士指出，金融業自用買盤持續，已成為近年推動商廈成交的主要動力。

此外，政府在市況低迷期間暫緩推出新的商業地皮，有助市場消化現有供應。隨着新增供應放緩及部分企業趁低入市自置物業，市場空置率有望逐步下降。分析認為，庫存回穩與實質需求並行，將為租金止跌回升奠下基礎。

在宏觀層面，今年度財政預算案提出多項金融推動措施，包括進一步擴展人民幣交易產品、吸引更多跨境資產管理及家族辦公室設立，以及推動綠色金融發展。這些舉措有望進一步鞏固香港「雙向引資」的平台角色，吸引金融機構擴大在港團隊及場地規模。隨之而來的空間需求，將為核心及新興商業區帶來穩定租買支撐。

## 市場逐步進入再發展階段

筆者預期，隨着經濟活動回暖及金融政策利好釋放，2026年的寫字樓市場有望延續復甦步伐。雖然因為地緣政治因素，近期本港股市有所調整，但中長期升勢有望持續，金融業料將繼續擴張、自用需求活躍，以及政府供應節奏謹慎，將共同塑造新一輪的市場平衡。對投資者及持貨業主而言，市場已逐步由調整期進入再發展階段。

工商舖學堂

李鎮龍  
美聯商業董事

## 百濟神州被下調盈測

百濟神州(6160)2025年度扭虧為盈，首次實現全年公認會計準則(GAAP)盈利，淨利潤2.87億元(美元，下同)，而2024年度則虧6.45億元。主要受惠收入增長及經營槓桿改善。期內，總收入53.43億元，同比增40%。

### 毛利率處於高位

交銀國際發表報告指，百濟去年第四季旗下核心產品BTK抑制劑「百悅澤」銷售額達11億元，按年及按季分別升38%及10%。美國銷售額8.45億元，按年及按季分別升37%及14%。上季毛利率同比提升4.7個百分點至90.5%，一般及行政費用率按年降7.7個百分點，至於非通用會計準則(Non-GAAP)淨利潤按年增至2.25億元。

交銀國際略為下調對百濟2026年至2027年盈利預測，目標價降至229.2港元，維持「買入」評級。

另外，美銀證券表示，百濟預期2026年收入介乎62億元至64億



■百濟核心產品百悅澤銷售佳。

元，GAAP經營費用47億元至49億元，毛利率在80%區間的高位。GAAP經營溢利介乎7億元至8億元。Non-GAAP淨利潤14億元至15億元。

該行將百濟2026年至2028年收入預測分別下調1.4%、0.1%及0.5%。基於估值模型時間變動。同時將其港股目標價由239.36港元，上調升至243.83港元，並美股目標價亦由396.4美元，升至403.8美元，重申「買入」評級，主要受百悅澤持續帶動增長以及多項管線優化因素支持。

個股分析—交銀國際/美銀

## MINIMAX 前景獲看好

今年初上市的人工智能概念股MINIMAX(0100)公布上市以來首份業績，2025年經調整淨虧損輕微擴大至2.5億美元，但收入同比增1.6倍至7,903.8萬美元，勝預期。

### ARR 加速增長

摩根士丹利發表報告指，MINIMAX年度經常性收入(ARR)於2026年2月突破1.5億美元，提前1個月達成目標，業務前景佳。公司擬於上半年推出M3系列產品，有望進一步

加速ARR增長。

大摩預測，MINIMAX於2026年至2028年收入分別為2.4億美元、7.12億美元及15.31億美元。將其目標價由930元上調至990元，重申「增持」評級。

另外，高盛認為，集團在內地AI模型行業具優勢，能有效捕捉文本/編碼、多模態及代理型/協作型AI領域增長潛力；予目標價1,018元，評級「中性」。

個股分析—大摩/高盛

## 信義汽車玻璃業務盈利擴張

滙豐環球研究發表報告指，信義玻璃(0868)2025年盈利27.3億元人民幣，按年降19%，惟新增產能帶來銷售增長下，汽車玻璃業務維持強勁，收入增8.8%，加上相關成本下降，令該業務盈利能力持續擴張。

### 有成本優勢

該行預期，中國天然氣價格保持穩定，但中東衝突可能帶來上行風險，亦令集團在沙特阿拉伯生產線投資帶來更多重建需求。

總體而言，預計價格疲軟，但成本降低。

滙豐指，信義玻璃2026年盈利趨穩，但面對「反內卷」，可能出現「供給側優化」，而需求疲軟繼續限制價格反彈。下調其今年盈利預測4%；但維持2027年盈測不變。在汽車玻璃業務帶動下，預期2028年盈利按年增長11%。

鑑於信義玻璃具有成本優勢、產品差異化，預計集團業績將勝同業，將其目標價從7.7元升至9.8元，維持「持有」評級。

個股分析—滙豐