

步入陽春市 二手交投旺



有指樓市步入陽春市，二手成交轉趨活躍。地產代理表示，新一輪買家中不乏內地投資客或透過高才通來港的內地專才，見物業價錢合適即入市。

中原地产北角城市分行高級資深區域營業董事林龍南表示，中原最新促成北角康威大廈中層H室交易，單位實用面積315平方呎，兩房間隔，放盤約1個半月，最終以395萬元成交，實用呎價12,540元。新買家為內地投資客，看好上址鄰近北角站，租務需求大，見價格合理遂買入作收租用途。按市值租金15,000元計，買家料可享4.6厘租金回報。

中原地产大圍豪宅柏傲莊第一分行分區營業經理莊鈞雄表示，近日大市氣氛向好，大圍柏傲莊最新錄二期6B座低層A室交易，單位實用面積682平方呎，三房套間隔，日前以1,397萬元易手，實用呎價20,484元。新買家為內地投資客，見單位價錢合理，即入市單位，打算先收租一段時間，其後收回自用，單位市值月租38,000元，買家



■何文田豪宅半山壹號四房戶，近期獲內地高才通客斥資3,718萬元承接。資料圖片

料可享3.3厘租金回報。原業主是次沽出單位賬面獲利177萬元。

美聯物業九龍豪宅半山壹號分行(2)高級分區營業經理馬兆鋒表示，受惠於政府積極吸引人才政策，藉高才通來港內地人士對優質住宅需求持續增加，帶動區內豪宅交投。該行新近促成何文田半山壹號一期半山徑37號低層單位交易，單位實用面積1,746平方呎，四房兩套間隔，內地高才通客斥3,718萬元承接，實用呎價21,294元。原業主是次轉手賬面獲利1,422萬元。

全·城匯兩房專才無樓睇照買

美聯物業荃灣-海之戀分行(5)高級分區營業經理何振榮表示，該行最新促成荃灣全·城匯8座低

層D室交易，單位實用面積527平方呎，兩房間隔，單位原業主叫價1,000萬元。買家為內地專才客，心儀單位間隔方正實用，加上毗鄰荃灣西港鐵站，即使未能親身睇樓仍決定入市，議價後以925萬元成交，實用呎價17,552元。原業主賬面獲利163.4萬元。

中原地产西南區實翠園第一分行分區營業經理蘇俊偉表示，分行最新促成堅尼地城Kennedy 38高層L室租務交易，單位實用面積302平方呎，一房間隔，月租叫價26,000元，最終以25,000元租出，實用呎租82.8元。新租客為內地金融專才，看中屋苑位置便利，租金合適，隨即決定承租。業主可享3.2厘租金回報。

支持簡樸房取締劏房



樓市刺針

汪敦敬
洋益地產總裁

《簡樸房條例》已於3月1日生效，簡樸房的前身其實是劏房，劏房的問題是良莠不齊，市場上有美輪美奐的酒店式劏房，但亦有破舊、不合乎消防安全規則、甚至充滿僭建的劏房，於是劏房可成為「四、五線酒店」的水平，亦可以是廉價及危機四伏、充滿隱患的「窮人窟」。

在投資上，取締劏房亦有兩個好處：一是，劏房本身的租金回報率不低，取締後，因為面積大了，相信有關的租金亦不可能下調；二是，劏房本身是「地下化」運作，原本沒有法律認可的住房，取締後就變為「地面化」、受監管及可提升安全意識。正確來說，從此簡樸房收租等同持牌光明正大運作，這是雙贏方案。以簡樸房取締劏房，雖然有一定的挑戰，譬如在過渡期間的供求是否平衡？又如轉型期間租金會否飆升？但總體上筆者仍是支持。根據差估署數字（截至2025年第3季），全港劏房呎租中位數約為44元，以呎價8千元至1萬元的物業粗略計算，劏房租金回報率可達5厘至6厘。

居住在劏房的居民，可透過社工申請簡約公屋或過渡性房屋等。大埔宏福苑火災的後續安置，其實亦是過渡性房屋機制的壓力測試。截至2025年12月9日，宏福苑共有1,081戶、2,530人入住過渡性房屋及房協單位，當時尚餘約570個過渡性房屋單位和約420個房協單位可供使用。如果宏福苑的收購方案成功進行的話，其實有關的過渡性房屋很快就會騰空出來。

簡樸房同樣可造福社會

簡樸房引伸出一個有趣的話題，即是說商人投資，其實同樣可以造福社會。很多人會將劏房問題抹黑為奸商或者地產霸權，但其實房屋供應需要各方的參與，發展商製造房屋供應和小業主投資劏房都可以增加市場的供應，從而令租金維持合理的水平。

小米被大行削目標價

富瑞發表報告指，估計大部分智能手機代工(OEM)2026年記憶體成本升幅達3.6倍。由於小米集團(1810)約六成智能手機銷售均價低於150美元，料其2026年智能手機毛利率跌7個百分點至4%，見歷史低位。

記憶體成本高企

該行預期，小米2025年第四季在三大核心業務，包括手機、物聯網(IoT)及汽車表現均遜預期。由於記憶體成本高企，持續對盈利帶來下行風險，故大削小米目標價29.77%，由43.36元降至30.45元，評級「持有」。

另外，美銀證券預計，小米上季經調整盈利53億元人民幣，按年及按季分別跌37%及54%。下調集團2025年至2027年淨收入預測8%至31%，以反映智能手機出貨放緩及IoT業務受壓；由於零件價格上漲，料公司毛利率或按季跌1.8個百分點至約21%。

該行預計小米今年電動車出貨量



■小米智能手機毛利率下跌。

為57萬輛，高於指引的55萬輛，並相信即將推出的新車型將推動需求重新加速。將其目標價由52元降至45元，但看好其長期增長前景，維持予「買入」評級。

野村表示，小米智能手機出貨量面臨下行風險。該行原先預期今年出貨量按年跌低單位數，但市場狀況惡化後，若整體成本壓力未能舒緩，出貨量可能下跌兩成。

該行對小米今年智能手機及電動車業務感到憂慮，因需求及盈利能力可能較預期疲弱。維持其「中性」評級，但將目標價由61元下調至33元。

個股分析—富瑞/美銀/野村

希慎明年有望增加派息

里昂發表報告指，希慎興業(0014)2025年基本溢利按年升28.3%。自2025年第二季以來，集團旗下商場人流及商戶銷售額均錄得逾一成增長，勢頭延續至今首兩個月。

報告表示，基於奢侈品牌旗艦店已全面重開，以及利園8期預計今年第三季落成，估計希慎商戶銷售額在未來數年持續跑贏大市。將其2026年及2027年盈利預測分別上調16.5%及12.3%。里昂預期，希慎將於2027年增加派息。該行將其目標

價由21.4元上調至25元；重申「跑贏大市」評級，續列其為首選股之一。

獲大摩上調ESP預測

另外，摩根士丹利將希慎今明兩年每股盈利(EPS)預測分別上調7%及1%，並對其2026年至2028年各年每股派息預測調整至1.08元。

大摩將希慎目標價由19元上調至21元，評級「與大市同步」。

個股分析—里昂/大摩

萬洲美國業務企業價值獲上調

美銀發表報告，預期萬洲國際(0288)旗下美國豬肉業務盈利能力提升，將相關企業價值對EBITDA倍數由7.4倍上調至7.8倍，以貼近美國同業水平。惟中國包裝肉類業務利潤率下降，維持2025年至2027年每股盈利預測。

該行預計，萬洲中國業務2025年第四季營業利潤錄得低單位數字跌幅，主要受上游業務拖累。2026年預計錄得中單位數字營業利潤增長，受惠包裝肉類業務溫和增長及上游業務改善。

至於美國業務，預計上季營業利潤同比增逾10%，主要由於豬肉生產盈利能力穩健，抵消包裝肉類業務利潤率下降的影響。該行預測，萬洲2025年第四季及全年純利分別按年增長6%及7%。

料去年多賺7%

美銀上調萬洲目標價29%至11元，維持「買入」評級。該行預期2025年第四季及全年純利分別按年增長6%及7%。

個股分析—美銀