

居二成交飆 業主多大賺



居二市場近期成交量逼近私樓。

地產代理表示，居二屋苑由於入場費相對私人屋苑為低，近期成交急升，業主獲利甚豐。

中原地产怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，分行最新促成鯽魚涌康山花園9座高層D室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔。單位已補地價，最終以自由市場價585萬元成交，實用呎價13,573元。新買家為用家，心儀屋苑鄰近港鐵站及大型商場，生活配套齊全，單位價格合理，遂決定入市自用。原業主現沽出單位賬面獲利205萬元。

中原地产馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，二手樓市交投氣氛向好，馬鞍山居屋錦英苑最新錄J座低層04室，實用面積645平方呎，三房間隔，開價460萬元，議價後以自由市場價439萬元易手，實用呎價6,806元。新買家見單位間隔合用，少有放盤，即決定入市單位自用。

中原地产東涌藍天海岸分行副分區營業經理曹嘉華表示，近日促



■大圍居屋雲疊花園三房戶業主成功沽出單位，大賺471.2萬。資料圖片

成東涌居屋裕東苑B座高層15室交易，單位實用面積429平方呎，一房間隔，叫價450萬元，於自由市場以433萬元易手，實用呎價10,093元。買家為上車客，由於放盤叫價及成交價持續上升，遂轉向已補價居屋入手，入場費相對較低。加上上址位處高層，且同類單位少有已補價放盤，睇樓後即時決定承接。

中原地产沙田置富第一城分行副分區營業經理鄭應強表示，大圍雲疊花園最新錄5座中層E室，單位實用面積591平方呎，三房間隔，日前議價後以自由市場價645萬元沽出，實用呎價10,914元。新買家為外區客，見單位價錢合理，即購入單位自用。原業主賬面獲利471.2萬元。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，早前天水圍居屋天盛苑錄得

M座中層4室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔，日前獲外區綠表客垂青，新買家鍾情屋苑鄰近鐵路站，加上原業主由放盤價550累積減價28萬元，遂決定以522萬(居二市場價)購入上址，實用呎價為8,031元。

首置客480萬買凱樂苑一房

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成沙灣居屋樓王凱樂苑D座極高層交易，單位實用面積383平方呎，一房間隔，原業主最初叫價498萬元，吸引外區客洽詢，雙方經議價後以480萬元成交，實用呎價12,533元。新買家為首置客，心儀單位有裝潢，故睇樓一次即決定承接單位。原業主是次易手賬面獲利212.2萬元。

樓市小陽春與中東大戰



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

今年農曆新年前，較罕有地出現過年前的小陽春，樓價和成交量在過年前反而上升！繼而，有機會成為過年前後皆升的「雙小陽春」！過年後的小陽春通常在正月十五之後才形成的，今次是2月28日即正月十二「報到」！但剛好遇上美以空襲爆發中東大戰，那會否影響香港樓市？首兩日，即2月28日及3月1日筆者見不到有任何影響，小陽春如期出現！遠方打仗，雖然未影響人心，但是經濟的連鎖反應，最後可能會對樓市有影響的，所以要留意股市，截稿時香港股市相對歐美和其他亞太市場是穩固！

春節過後的首個周末(3月7日及8日)，即是小陽春出現的一星期後，筆者經營的屯門及天水圍區成交繼續增加！當然，我見到行家十大屋苑買賣有下跌的情況，查詢之下，不少外區行家都反映市場上開始「缺盤」！相信在缺盤的情形之下，業主取態更加「硬淨」甚至反價！所以有個別屋苑成交反而減少，但總成交量筆者相信是增加。

樓價與高位仍有兩成差距

一手樓市方面，多個樓盤出現暢銷的局面，長線及短線的投資者加快入市，筆者對後市仍然看好！加上租務成交繼續增加，更反映到後市有力。樓價是有條件上升，惟仍未有條件失控大升！現在的樓市興旺，除了購買力凝聚之外，還有「追落後」的情況，住宅樓價曾經比2021年高峰期下跌三成，現已回升約一成，換言之，目前樓價與高位仍有兩成的差距，仍算相當吸引！如果未來樓價再升一成以上，吸引力就會減少，所以筆者經常說樓價升得越慢越好！當然，如果樓價再升得過急，後市就有機會調整，雖然出現機會不大。

另外，很多人關心樓價會否完全收復失地，當然會，但筆者認為不會在短期內出現，始終要等待整體經濟恢復！才有整體回升的條件！

波司登業務受暖冬影響

美銀證券發表報告，預期波司登(3998)受暖冬、市場競爭激烈，以及優化產品組合等因素影響，公司線下擴張步伐轉趨保守，加上關稅問題，導致OEM(代工生產)業務下跌，故將其2025年及2026財年盈利預測，分別下調5%及9%，目標價亦由5.4元降至4.6元。重申其「買入」評級。

該行預期，波司登3月底止2026財年收入按年升4%。核心品牌線上增長較線下為快。由於聚焦核心冬季產品、推出更多聯乘產品，以及折扣壓力減輕，估計平均售價錄得低單位數增長。

美銀表示，波司登毛利率因業務組合變化而輕微改善，但部分被渠道組合變化所抵消，估計期內盈利同比增長8%。

營運質量穩健

中金認為，雖然波司登業績承壓，但營運質量穩健，該行近期與波司登管理層進行交流，在旺季氣溫及零售環境波動的情況下，集團品牌羽



■波司登線下擴張步伐轉趨保守。

彭博社

絨服業務略低於此前預期；OEM收入則受關稅波動影響而有所下滑。

該行稱，考慮到市場零售環境仍不清晰，將波司登2026年及2027財年每股盈利預測，分別下調6%、9%，至0.32元及0.34元人民幣，同時下調目標價4%至5.65元，維持「跑贏行業」評級。

摩根大通將波司登2026年至2028財年盈利預測下調3%至6%，由於預期公司持續打造熱銷產品、拓展新門店模式，以及進一步滲透新興市場，有望重拾增長勢頭。將其目標價由6元升至6.3元，維持「增持」評級。 個股分析—美銀/中金/摩通

小米被下調經調整盈利預測

高盛發表報告指，小米集團(1810)受累消費電子和汽車產業上游成本飆升、國家補貼及新能源車激勵措施逐步取消，以及消費者需求轉弱，影響盈利與估值的上行動力。將其2025年至2027年收入預測分別下調2%、9%及8%，經調整盈利預測亦下調8%、24%及20%。

風險回報仍吸引

高盛維持小米「買入」評級，目標價由47.5元下調至41元；然而，以12個月

為基準，集團風險回報仍吸引。

另外，小米將於3月下旬公布2025年第四季業績，高盛預測，集團上季收入按年增7%至1,160億元(人民幣，下同)；經調整淨利潤降29%至59億元。反映核心業務收入受壓和營運槓桿效率下降，但集團或提供更高存貨撥備，為2026年利潤提供緩衝。

高盛下調小米明年兩年營收預測8%至9%，同時下調經調整盈利預測19%至23%。 個股分析—高盛

寧德時代開啟多維共振新周期

海通國際發表報告指，寧德時代(3750)2025年實現營業收入4,237億元(人民幣，下同)，按年增17%；淨利潤722億元，增42%，勝市場預期，顯示其龍頭韌性及開啟多維共振新周期。

盈利能力保持穩定

該行認為，寧德去年產能利用率達96.9%，隨着今年587Ah大電芯發力、6.25MWh批量交付，以及9MWh超大系統解決方案問世，有望突破產能瓶頸，提升

市佔率。

該行指，新產能投放將進一步降本，保持穩定的盈利能力，估計集團2026年至2028年淨利潤達959億元、1,179億元及1,440億元。予其目標價656港元，維持「優於大市」評級。

另外，里昂表示，鋰價升勢或導致行業今年第一季利潤率受壓，但寧德抵禦成本上漲能力較同業佳。重申其「高信心跑贏大市」評級，目標價710港元。

個股分析—海通國際/里昂