

火炭屋苑蟹貨紛錄成交



樓市
整體交投
氣氛持續
向好，帶
動二手市場成交
向上。地產代理表示，火炭
區個別高價入市的新晉屋苑
蟹貨，業主紛紛趁樓市改善
套現，成交驟增。

剛於去年底入伙的高價新晉屋苑火炭星凱·堤岸近期持續錄得二手成交。世紀21奇豐物業沙田豪宅分行區域經理李仕明表示，該行最新促成星凱·堤岸5座高層D室交易，單位實用面積675平方呎，三房套設計，最終以1,258萬元沽出，實用呎價18,637元。原業主賬面損失342萬元。

中原地產火炭站銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權指出，星凱·堤岸3座低層連平台戶剛易手，單位實用面積625平方呎，三房間隔，叫價1,138萬元，議價後以1,120萬元沽出，實用呎價17,920元。新買家為區內換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，位置方便，即買入單位自用。原業主是次易手賬面蝕168萬元。

中原地產豪宅副區域營業董事梁廣成稱，星凱·堤岸2座中層B



■火炭星凱·堤岸兩房戶獲內地買家垂青，斥資875萬承接。

室，單位實用面積481平方呎，兩房間隔，議價後以875萬元沽出，實用呎價18,191元。新買家為內地客，見屋苑環境舒適，位置方便來往內地及香港，決定購入單位自住。

豐景花園兩房戶365萬沽

美聯物業董事朱惠文表示，該行最新促成火炭豐景花園C座高層2室交易，單位實用面積408平方呎，兩房間隔。買家為用家，於區內睇樓多時，議價後以365萬元承接，實用呎價8,946元。原業主是次沽出單位，罕有錄得賬面賺333.8萬元。

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，

星凱·堤岸最新錄3座高層J室租務成交，單位實用面積552平方呎，兩房連儲物房間隔，叫租25,800元，終以25,500元租出，實用呎租46.2元。新租客為區內客。業主是次租出單位可享3.1厘租金回報。

此外，中原地產新界東豪宅御龍山第一分行副分區營業經理周家傑指，星凱·堤岸最新錄3座高層C室租務成交，單位實用面積944平方呎，三房連套房及工人套房間隔，開價月租約46,800元，議價後以43,000元租出，實用呎租45.6元。租客為區內客，見單位質素高，間隔合用，即決定租用單位。業主是次可獲2.7厘租金回報。



樓市刺針

汪敦敬

洋益地產總裁

大灣區已經同城化？

每逢樓市表現差的時候都會有人說：「大灣區已經同城化，香港樓價太貴，將來要與內地看齊！」香港與內地樓價的確有距離，除了樓市變化，還有其他關鍵因素。首先我們要弄清楚同城化是什麼？

根據DeepSeek解釋：「同城化是指兩個或兩個以上相鄰、地理位置相近的城市，透過消除行政壁壘和體制障礙，實現經濟、社會、文化、生態等方面的深度融合，讓居民感覺就像生活在一座城市。」對於香港來說，同城化源於交通和客觀條件容許人口充分對流而形成，但同城化並不是等於「同化」，更正確的說法是融合。香港及內地居民都增加了選擇，也增加資源和消費力，只是角色重新分配，例如有充分時間享受消閒飲食的港人，可能增加前往大灣區其他內地城市。同樣內地居民亦增加來港，問題是香港有沒有充分準備滿足和服務這些客戶群。

市場正在新陳代謝

事實上，近年香港商舖空置率增加、租金下降，吸引很多內地品牌在港開發市場。本港消費市場顯然正在換血，這也是市場的選擇！市場正在新陳代謝。

很多人誤會同城化是互相同化，這只能說是其中一個效益，近年很多人在香港上班，卻在大灣區內地城市居住、享受平租，或選擇養老、享受比香港更高性價比的服務！這正正是享受同城化的角色重新分配！

筆者想說，重新分配並不是將香港「下游」，而是「對流」！香港豪宅何嘗不是有很多內地人入住？我們不是多了很多新租客嗎？香港住宅市場不是日益增加持有本港身份證的內地人購買嗎？以上所說的只是原有角色重組，未來大灣區內地城市與香港都有新一頁、面貌，以及新角色分配！

明白到未來香港與大灣區內地城市融合、重新分配、對流。就會明白到時代挑戰。變！難免有面對挑戰的一面；變！亦充滿生機和迷人的一面。

領展租金面對下行壓力

中金發表報告指，領展房產基金(0823)截至去年12月底第三財季營運數據顯示，公司區域資產表現分化，其中，香港零售物業經營持續壓力，雖然出租率維持在97%的健康水平，但受消費趨勢變化及電商衝擊，續租租金錄得7.5%跌幅，按季再跌1.1個百分點。即使內地物業出租率較佳，但寫字樓租金仍承壓。至於海外市場表現相對強勁。

該行下調領展2026年及2027財年每基金單位分派預測2%及4%，至2.52元及2.51元。維持「跑贏行業」評級，下調目標價4%至43元。

料租金回報率負數

另外，摩根大通認為，鑑於領展在港商場租戶以生活必需品為主，在跨境電商滲透率不斷提高下，料公司租戶銷售額短期不會顯著好轉。管理層預計，由於即將到期的租約是在3年前較高租金水平時簽訂的，短期內的租金回報率徘徊在高單位數的負數水平。

摩通維持領展「中性」評級，目標價36元。



■領展零售租戶受電商影響。

瑞銀指出，領展現價股息率約7%，市賬率0.6倍，現價已大致反映香港零售基本面疲弱的情況。若公司成功出售非核心資產，以及潛在股份回購，料可成為股價正面催化劑。重申其「買入」評級，維持目標價42元。

高盛表示，即使領展努力優化租戶組合及引入新品牌，惟租金仍面對下行壓力，予其「中性」評級，目標價41.3元。

花旗維持對領展下半財年每單位分派預測為按年跌9%，予目標價36.8元，「中性」評級。

個股分析—中金/摩通/瑞銀/高盛/花旗

閱文料今年大增短劇量

閱文集團(0772)2025年虧損擴大至7.76億元(人民幣，下同)，2024年同期則蝕2.09億元。去年營業額73.66億元，按年跌9.3%。不派息。根據非國際財務報告準則，集團純利按年跌24.8%至8.58億元，主要因電視劇延期上映及電影虧蝕。

花旗發表報告指，預期閱文於2026年有多個驅動力推動盈利增長，包括大幅增加閱文短劇量66.7%，至逾200套；人工智能生成的劇集變現改善，並帶來利潤

貢獻。此外，估計新麗傳媒今年推出6套至8套劇集，料帶來3億元人民幣盈利貢獻。

獲上調收入預測

花旗將集團2026年及2027年收入預測分別調高5%及7%，達79億元及83億元人民幣，經調整淨利潤分別下調6%及7%，至14億元及15億元人民幣。將其目標價由38港元降至37港元，評級「買入」。

個股分析—花旗

零跑OEM或成第二增長曲線

里昂發表報告指，零跑汽車(9863)2025年第四季淨利潤3.55億元人民幣，主要得益於非車輛收入強勁增長，包括海外破積分銷售、高利潤技術授權，以及向外部客戶供應其三電系統。該等業務收入共為整體利潤率貢獻3個百分點。

被調低目標價

該行認為，零跑非車輛收入持續擴張，公司轉型為全面全球代工生產(OEM)車廠，有望孕育第二增長曲線，估計今年

相關收入達52億元人民幣，按年增93%。里昂表示，考慮到市場競爭加劇及預期行業進一步整合，將零跑2026年銷量預測由94.6萬輛降至近80萬輛。目標價由80元降至60元，維持「跑贏大市」評級。

另外，招銀國際將零跑今明兩年淨利潤預測分別上調20%和2%，至36億元及46億元人民幣。維持「買入」評級，目標價由73元下調至60元。

個股分析—里昂/招銀國際