

# 啟德新盤入伙 租售交投暢旺

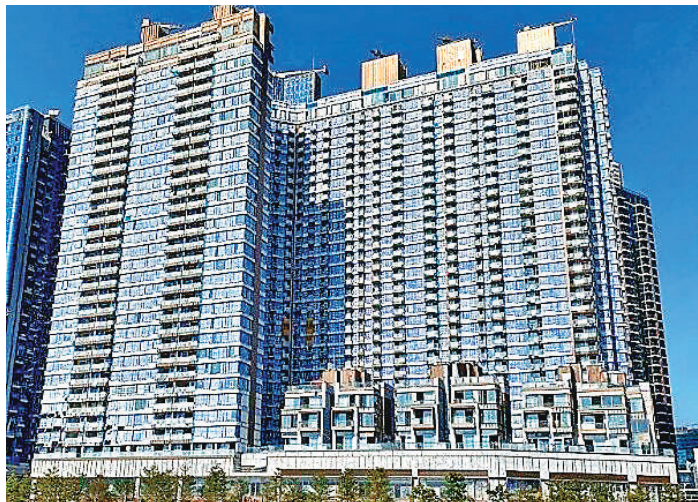


**地產透視**  
啟德新發展區配套日趨完善，多個新盤去年下半年起排隊入伙，租售成交持續活躍。地產代理表示，啟德新區位處市區，吸引大批首置客及同區租客入市。

香港置業啟德 The Henley 分行高級營業經理袁世昌表示，該行最新促成啟德 Henley Park 1A 座高層 L 室交易，單位實用面積 476 平方呎，兩房間隔，外區首置客以 1,028 萬元承接，實用呎價 21,567 元。單位原以 1,280 萬元放盤約半年，因坐擁高層海景，主人房可直望維港煙花景致，吸引外區首置客積極洽詢。買家睇樓兩次後與業主議價，最終以 1,028 萬元成交，實用呎價 21,567 元。

此外，香港置業啟德新樓專組首席分區董事趙藝華表示，該行最新錄得海之戀 2 期 3C 座高層 A 室交易，單位實用面積 524 平方呎，兩房間隔，買家為原區租客，因見租金供款相近，故加快入市步伐，以 900 萬元購入上址，實用呎價 17,176 元。

美聯物業東九龍天璽·天分行



■啟德新區豪宅濠璟三房戶以逾三千萬獲買家承接。  
資料圖片

高級分區營業經理胡善恆表示，該行新近促成啟德濠璟 6 座中高層 C 室交易，單位實用面積 903 平方呎，三房間隔，用家以 3,003 萬元承接，實用呎價 33,256 元。業主原以 3,100 萬元放盤，最近接獲洽詢。買家心儀單位享全海景，故即場議價以 3,003 萬元承接單位，減價 97 萬元。原業主是次轉手賬面獲利 115 萬元。

## 租金回報率逾 3 厘

另外，中原地產啟德新區啟德 1 號分行經理施蒂文表示，中原最新促成天璽·天 6 座中層 B6 室租務成交，單位實用面積 236 平方呎，開放式間隔，剛以 14,800 元租

出，實用呎租 63 元。業主可享租金回報 3.3 厘。

施蒂文續稱，中原最新另促成一宗天璽·天租賃交投，單位為 5 座中層 A1 室，實用面積 501 平方呎，兩房間隔，擁開放式廚房，以 33,000 元租出，實用呎租 66 元。業主現可享租金回報 3.2 厘。

袁世昌表示，該行最新促成啟德一號 3 座極低層租務成交，單位實用面積 375 平方呎，一房間隔。業主以 19,000 元放租約兩星期後，獲內地專才洽詢，雙方經議價後，終以 18,000 元成交，實用呎租 48 元。新租客因心儀單位附設傢俬，睇樓一次後即決定承租。業主可享租金回報率 3.3 厘。

## 「空中釘」貸款風險甚大



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

為免銀行發現業主將物業二按，市場出現一種名為「空中釘」產品，是一種暫緩在土地註冊處登記的物業貸款。當財務公司向業主提供貸款，原本一般將有關貸款合約送交土地註冊處進行登記並成為公開紀錄，任何人查閱有關物業的註冊紀錄可得知業主已加借二按，而財務公司亦因此確立權益次序，例如業主只有一按，二按公司便成為第二債權人。

不過，「空中釘」做法是「暫緩落釘」，貸款期間暫時不將貸款合約於土地註冊處登記。這操作用意是為業主帶來隱藏物業貸款，既然有關貸款或二按未會在土地註冊處登記，一按銀行便不會收到早前所提及的二按電子提示，不會察覺業主擅自將按揭物業加借。或一按銀行不會知悉業主有關債務，業主便可獲得二按或隱藏貸款作為周轉或額外資金，避開一按銀行發現業主違約而採取追究行動。基於「空中釘」貸款沒有登記，原則上，業主可利用相同操作再將物業進行三按、四按……。

一般利息逾 20 厘

這種形式貸款看似對業主便利，但實質風險甚大，對財務公司來說，由於未有登記確立債權次序以作保障，「空中釘」便屬於高風險貸款生意，收取利息亦相當高昂，一般而言利息達 20 厘以上，並設立高昂的逾期罰款或行政費用。

更重要的是，「空中釘」條款其實會保留權利將有關貸款合約登記於土地註冊處，較常見的是當借款人出現拖欠、延遲還款問題，或當財務公司認為有關貸款風險明顯增加，例如發現借款人財政狀況出現困難，或有關物業大幅貶值等，財務公司便會改為立刻將貸款合約進行註冊，以保障自己債權。屆時一按銀行會透過二按電子提示收到通知，而發現借款人原來隱瞞銀行加借二按。屆時借款人便要面對非常艱難狀況。

## 阿里長線展望正面

阿里巴巴(9988)截至去年 12 月底止第三財季，非公認會計準則淨利潤 167.1 億元人民幣，按年跌 67%。花旗發表報告指，雖然上季表現遜預期，但集團外部雲端營收在 2026 年 2 月突破 1,000 億元人民幣，管理層目標人工智能(AI)與雲端營收在 5 年內突破 1,000 億美元，意味在 MaaS 平台與企業解決方案驅動下，年複合成長率將超過 40%。

花旗表示，由於阿里 EBITA 持續改善，加上假設其雲端營收增長加速，目標價由 195 元升至 199 元，維持「買入」評級。

### GMV 與 CMR 增長改善

另外，瑞銀指，阿里加大在 AI 投資，以及電商業務表現遜預期，拖累上季業績表現。然而，集團管理層認為，隨着消費市場呈現早期復甦跡象及季節性因素更利，商品交易總額(GMV)與客戶管理收入(CMR)增長已按季改善，該行預測第四財季 CMR 按年增長 6%，EBITA 料增 1%。

瑞銀予阿里目標價 185 元。維持



■分析指內地雲服務「價格戰」觸底，看好阿里雲端組合轉型。

「買入」評級。

麥格理則認為，內地雲服務「價格戰」已觸底，同時看好阿里雲端組合轉型，集團正積極消除過去可能阻礙其 AI 執行的孤島現象。該行將阿里 H 股加入「Marquee Buy」推薦名單。予目標價 216 元。

不過，大和表示，將阿里 2026 年至 2028 財年每股盈利預測 6% 至 15%，重申「買入」評級，目標價由 191 元調低至 184 元。而進一步補貼用戶獲取成本是主要下行風險。

個股分析—花旗/瑞銀/麥格理/大和

## 小鵬 AI 長遠發展被看好

小鵬汽車(9868)2025 年第四季扭虧為盈，按非公認會計原則(non-GAAP)，錄經調整純利 5.05 億元人民幣，對上財年同期則蝕 13.9 億元人民幣。

### 下調收入預測

野村發表報告指，小鵬業務策略涵蓋短長期計劃，在相對強勁的產品線支持下，可望在 2026 年保持優勢；此外，公司積極探索實體人工智能(AI)領域，看好長遠可推動業務發展。

該行表示，考慮到當前市場環境及公司產品規劃，將其 2026 年及 2027 年收入預測下調 10.7% 及 10.3%，經營利潤率預測各下調 3 個百分點，以反映公司在實體 AI 領域的研發投入。目標價由 113 元降至 94 元；維持「買入」評級。

另外，高盛指，投資者關注小鵬首季毛利率指引、人形機器人和自動駕駛未來發展，以及全年新車型發布時間及海外擴張策略；予其「買入」評級，目標價 85 元。

個股分析—野村/高盛

## 煤氣料跑贏本地公用事業板塊

中華煤氣(0003)2025 年核心經營利潤同比上升 4% 至 59.9 億元，反映公用事業盈利穩定及成本控制措施見效；綜合營業額 543.3 億元，下跌 2%；期內，非經營性損益淨額為虧損 3.1 億元，增 6.1 倍。維持全年每股派息 0.35 元不變。

大和發表報告引述煤氣管理層表示，地緣政治帶來的能源供應風險有限。在香港，公司依賴從澳洲進口的 25 年液化天然氣長期合約，定價基本鎖定；在內地，約 90% 天然氣供應來自國內，其餘主要來自

管道進口及小部分液化天然氣，有效限制對全球價格波動的風險敞口。

### 派息率具吸引力

大和表示，與香港公用事業同業相比，煤氣約 4.8% 的派息率仍具吸引力。隨着可持續航空燃料業務盈利能力改善，預期公司將在本地公用事業板塊中跑贏同業。

該行維持對煤氣「跑贏大市」評級，目標價 7.7 元。

個股分析—大和