

買家爭出價 追價成交現



近月
二手交投
保持暢
旺，整體
樓價亦顯
著回升。地產代理表示，馬鞍山區內屋苑放盤出現多名買家爭出價，最終單位獲買家追價成交。而區內成交業主大多獲利可觀。

馬鞍山海典灣新近錄得買家追價成交。世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，新近錄得馬鞍山海典灣6座中層F室交易，實用面積452平方呎，兩房間隔，業主原叫價為620萬元，隨着市況暢旺，多名買家同時出價下，最終買家追價5萬元入市，較原叫價高出0.8%，最新獲買家以625萬元承接，實用呎價13,827元。原業主賬面獲利386萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，近日整體交投氣氛向好，馬鞍山迎海最新錄二期迎海·星灣19座高層E室，實用面積498平方呎，兩房間隔，開價780萬元，議價後以766萬元易手，實用呎價15,382元。新買家為上車客，見單位間隔合用，即決定入市單位。原業主轉手賬面獲利252萬元。

胡耀祖續稱，馬鞍山迎海另最新



馬鞍山海典灣近期首錄買家追價二手成交，三房單位獲買家以625萬元承接。
資料圖片

錄一期2座中層F室交易，單位實用面積914平方呎，四房套間隔，業主開價1,398萬元，議價後以1,348萬元易手，實用呎價14,748元。新買家為換樓客，見單位間隔合用，即決定入市單位。原業主轉手賬面獲利193萬元。

星漣海三房業主賺331萬

中原地產馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻靈表示，馬鞍山嵐岸最新錄5座中層F室交易，單位實用面積738平方呎，三房套間隔，叫價930萬元，議價後以900萬元沽出，實用呎價12,195元。新買家為區內客，見屋苑環境舒適，即決定購入單位。原業主賬面獲利155萬元。

美聯物業馬鞍山—銀湖天峰分行首席高級營業經理陸楚江表示，該行剛促成烏溪沙星漣海2B座中層F室交易，單位實用面積765平方呎，三房間隔，單位近期叫價1,010萬元，獲區內家庭客洽購，議價後以955萬元易手，實用呎價12,484元。原業主轉手賬面損手331萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，銀湖·天峰佔4宗，屋苑最新錄7座低層A室交易，單位實用面積1,000平方呎，三房套間隔，開價1,480萬元，議價後以1,392萬元易手，實用呎價13,920元。新買家見單位間隔合用，少有放盤，即決定入市單位。原業主轉手賬面獲利172萬元。

經濟前景利好商廈交投

有大型銀行最新上調2026年香港經濟增長預測至3.1%，較先前預測上調0.6個百分點，反映內外需求持續向好，刺激零售及旅遊復甦。宏觀環境正面，為商廈市場注入強心針，帶動交投升溫。美聯工商舖研究部數據亦顯示，2026年首兩個月商廈買賣註冊錄177宗，按年上升21%，創五年同期新高。雖然總註冊金額僅20.8億元，按年跌28%，呈「量升額跌」格局，但成交活躍已反映用家及投資者信心回穩，特別金融及教育行業擴張帶動辦公需求上升。單計2月份，商廈更錄得76宗成交，按年升35.7%，為2018年來同期最佳。

商廈租售指標方面，美聯商業甲廈售價指數(MCAI)2月報195.9點，按月跌4.9點續創新低，租金指數(MCARI)微跌0.5點至124點，價格仍處調整階段。相對樂觀的是乙廈表現，售價指數(MCBI)升0.9點至204.5點，連升三個月；租金指數(MCBRI)亦升0.9點至133.9點，連升五個月，顯示中低端市場率先企穩，有助穩定整體信心，並為甲廈後市釋放正面信號。若經濟持續增長，將進一步強化行業擴張動力，預期全年商廈成交量持續上升，首季工商舖註冊有望達250宗，按年升5%，再創五年新高。

商廈租售價格漸喘定

中東戰事持續，影響相信日漸浮現，但就目前情況，對本港經濟未構成重大影響。若局勢未進一步惡化，環球經濟穩定將為本地資產市場提供支持。政府暫停推出商業地皮，更舒緩供應壓力，結合經濟增長預測，商廈市場料逐步走出調整期，租售價格漸喘定並尋找支持點回穩。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

潤啤銷售均價料錄增長

花旗發表報告指，華潤啤酒(0291)2025年核心盈利為57.24億元人民幣，按年增20%，較該行預測高出11%，主要受惠去年下半年啤酒業務表現強勁。

受惠內地餐飲市場復甦

潤啤管理層指，2025年下半年至2026年首季，內地大眾餐飲市場逐步復甦，預期有關勢頭將延伸至第二季啤酒消費旺季。花旗預計，集團2026年啤酒銷量及平均售價均錄增長，毛利率則維持穩定，相關營業利潤率料增30個基點。預計今年度啤酒業務銷售額增長5%，但白酒業務銷售額跌5%。

報告表示，華潤大廈全年環保回收(CRB)計劃進一步提高公司股東現金回報，目標由2025年的53%提高到60%至70%。

花旗將潤啤2026年及2027年核心盈利預測分別上調9%及7%，目標價由38元上調至39.8元，重申潤啤為該行內地啤酒板塊首選股，維持「買



潤啤為花旗內地啤酒業首選股。

入」評級。

另外，摩根大通指，潤啤去年經調整盈利符預期。預期市場將上調公司今年盈利預測，主要反映啤酒利潤率勝預期，以及今年以來銷售動能良好。其股價重估催化劑包括白酒業務營運趨穩及股東回報路徑更清晰，維持其「增持」評級，目標價38元。

潤啤對2026年平均售價增長持正面看法，里昂認為，內地餐飲渠道復甦可持續性是今年潛在的推動力，將潤啤2026年及2027年收入及盈利預測分別下調1%至5%，維持「跑贏大市」評級，目標價由33.2元上調至34.6元。 個股分析—花旗/摩通/里昂

中免銷售呈復甦趨勢

中國中免(1880)2025年淨利潤按年跌16%至36億元人民幣。高盛發表報告指，有關業績遜市場，主要由於商譽減值虧損約2億元。若撇除相關影響，全年淨利潤約37億元人民幣，符合預期，意味去年第四季淨利潤達7億元人民幣。

獲高盛升盈利

報告指，海南免稅店銷售額去年達380億元，同比跌2%，但上季按年增19%，反映銷售呈現復甦趨勢。主要受惠

旅客分流至海外的情況減少，以及海南政府發放消費券，為三亞門店提供額外5%至10%價格折扣。

高送上調中免2026年至2027年盈利預測4%至6%，目標價由65元升至67元，維持「中性」評級。

另外，富瑞表示，中免上季淨利較預期高出23%、較該行預估高出5%。自海南去年12月18日啟動全島封關後，其銷售明顯改善。予其目標價61.7元，評級「持有」。 個股分析—高盛/富瑞

嘉里去槓桿化後穩步前進

嘉里建設(0683)2025年股東應佔溢利9.38億元，按年增16.09%。撇除投資物業非現金公允價值變動影響，基礎溢利減少22.05%至20.08億元。

滙豐環球研究指，去年是嘉里關鍵轉折年，合約銷售創新高至350億元，帶動去槓桿化進程快於預期，未來將可穩步前進。

股息率達6.4%

該行指出，儘管市場波動，但公司現

金流強勁及租賃業務穩健，股息能見度高，預測2026年股息率達6.4%。

滙豐將嘉里2026年及2027年核心盈利預測分別下調19.4%及8.1%，維持其「買入」評級，目標價由25元下調至24元。

另外，里昂亦將公司今明兩年核心盈利預測分別下調38.9%及19.6%。目標價由19.6元上調至22.2元，相信嘉里建設仍提供具吸引力的股息收益率，維持「跑贏大市」評級。 個股分析—滙豐/里昂