

# 居二盤源緊張 買家趕入市



**地產透視** 土地註冊處資料顯示，首季錄得1,601宗二手居屋註冊，雖較去年第四季的1,655宗減少約3.3%，但仍創7季次高。地產代理表示，較早前抽到白居二購買證買家，見樓市交投活躍，盤源緊張，決定加快入市。



■將軍澳居屋欣明苑兩房戶獲白居二買家斥資330萬元購入。資料圖片

**利**嘉閣地產將軍澳蔚藍灣畔一行A組分行高級經理蔡麒麟稱，該行近期促成將軍澳居屋欣明苑D座低層8室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔。新買家為區內用家，較早前抽到白居二購買證，於區內搵樓多時，見樓市交投活躍，盤源緊張，決定入市，睇樓後心儀單位間隔實用，屋苑交通方便，即時洽購。業主原叫價350萬元(未補地價)，議價至330萬元成交，實用呎價8,229元。原業主現賬面獲利逾303萬元。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，分行新近促成小西灣居屋富景花園6座高層K室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔，最新以居二市場價323萬元成交，實用呎價7,494元。新買家為白居二上車客，心儀單位

開揚及裝修企理，參觀後即決定購入自用。原業主是次轉手賬面獲利257.4萬元。

祥益地產區域董事黃慶德表示，日前分行錄得屯門悅湖山莊15座低層D室交易，單位實用面積584平方呎，三房間隔。新買家考慮到屋苑鄰近家人，方便照應，經輕微議價後，新買家有感樓價可以負擔，遂決定以400萬(居二價)購入上址，實用呎價為6,849元。

世紀21奇豐物業天宇海分行經理黃宗信表示，該行新近錄得馬鞍山錦禧苑錦欣閣(B座)低層04室交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔，業主原叫價440萬元，減價32萬元，獲買家以398萬元(居二價)承接，實用呎價7,184元。原業主賬面獲利368萬元。

世紀21奇豐物業海典灣分行區

域經理胡佩碧表示，該行新近錄得馬鞍山錦泰苑錦富閣(A座)中層06室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔，單位原叫價690萬元，獲買家以658萬元(居二價)成交，減幅4.6%，實用呎價10,123元。原業主賬面獲利472.8萬元。

## 海富苑呎價創近3年新高

整體樓價持續回升，旺角居屋海富苑錄自由市場成交，呎價創近3年新高。世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角海富苑A座(海寧閣)中層10室交易，單位實用面積213平方呎，屬開放式戶，新近獲買家成功以268萬元(自由市場價)購入，實用呎價12,582元。原業主持貨20年至今轉售，賬面獲利203萬元。

## 乙廈市場釋出復甦信號

近期商廈市場買賣動力陸續湧現，其中灣仔指標乙廈新銀集團中心高層單位以接近每呎萬元易手，反映用家及投資者開始重新部署商業區資產。這類成交除了為市場帶來話題，也為沉寂一段時間的乙廈市場釋出復甦信號，值得留意。

從市場走勢看，乙廈正逐步脫離早前的調整階段，甚至有機會率先帶動整體商廈市場回穩。相較甲廈，乙廈的入門門檻較低，租售價格亦較具彈性，因此更容易吸引用家及實力投資者承接。當市場資金較審慎時，乙廈往往成為首選，因為既能滿足實際辦公需要，又可平衡成本與地段要求。

乙廈受歡迎，首先在於其性價比高。以核心商業區的乙廈為例，地段普遍不俗，交通便利，周邊配套成熟，但價格相對甲廈仍有明顯折讓，對中小企、專業服務機構及部分行業自用買家尤其具吸引力。其次，乙廈單位選擇亦多，既有細單位，亦有全層或大面積單位，較容易配合不同企業的實際需要，靈活度高。再者，乙廈一般樓齡及管理水平尚可，若位處鄰近核心區的成熟地段，亦具一定保值能力。

另一個推動因素，是市場對辦公室需求增加。金融、法律、專業服務及部分教育相關機構，近年對優質辦公空間的需求仍然存在，而在租金及買賣價較前回落後，部分企業開始趁低吸納，將租轉買或提升辦公地點。加上個別業主願意減價沽貨，令成交更易配對，形成近期乙廈交投回升的條件。

## 有機會先行觸底

從整體分析，乙廈現時的回暖，未必代表商廈市場全面轉勢，但至少顯示市場已開始尋找支持位。若乙廈成交持續增加，並帶動租售價格逐步企穩，將有助恢復商廈市場信心。對比租售價仍受壓的甲廈，乙廈更有機會先行觸底。

工商舖學堂

李鎮龍  
美聯商業董事

## 舜宇料今年前景樂觀

美銀證券發表報告指，舜宇光學(2382)2025年下半年盈利30億元(人民幣，下同)，按年增177%，處於盈喜中位數區間，符合預期。不過，毛利率19.6%，較該行及市場預期低0.6及0.4個百分點，經營溢利受控制開支影響，達20億元，符合預期。

該行表示，考慮到舜宇去年業績表現及管理層指引，以及市場對智能手機及汽車行業前景憂慮，將其目標價由70港元下調至60港元，對應2026年預測市盈率15倍，低於先前的18倍。該股現價市盈率約14倍，估值合理，維持其「中性」評級。

### 汽車業務表現良好

另外，中銀國際指，舜宇去年下半年業績主要受惠智能手機平均售價增長強勁，以及汽車業務表現良好。而公司對2026年業務前景樂觀，表明公司在高端手機鏡頭模組(HLS)和手機攝像模組(HCM)領域市佔率持續增長。

該行表示，公司在光學精密製造和視覺感測數據累積核心競爭力，有



■舜宇續後被大行降目標價。

助其在人工智能(AI)時代下抓緊新機遇，有利重新估值。

中銀國際將舜宇今明兩年每股盈利預測分別上調5%及3%，目標價由82港元下調至72港元，維持「買入」評級。

摩根大通表示，考慮到舜宇業績指引正面、汽車業務增長穩定和可持續增長的毛利率，抵消擴展現實(XR)業務下滑，預期公司2026年收入和利潤持續實現增長。

該行將其今明兩年營運利潤預測分別下調6%及8%，目標價由75港元下調至63港元，評級「中性」。

個股分析—美銀/中銀國際/摩通

## 農夫山泉競爭中展現韌性

海通國際發表報告指，農夫山泉(9633)在成本紅利及費用效率優化下，有助推動盈利能力。預測公司2026年至2028年收入分別為594.41億元(人民幣，下同)、668億元及749.7億元，按年增13.1%、12.4%及12.2%。

### 銷售料錄中雙位數增長

海通表示，農夫山泉在競爭中展現韌性，將其目標價由55.9港元上調至59.8港元，維持「優於大市」評級。

另外，美銀證券預期，農夫山泉今年銷售將錄中雙位數增長，在積極的渠道投資支持下，包裝水業務收入可望重返2023年水平。茶飲業務持續創新口味及廣泛推出大包裝產品，料銷售保持增長勢頭。憑藉捕捉市場對更健康、更高質產品需求，果汁業務有望跑贏大市。

該行上調其今明兩年每股盈利預測8%及6%，目標價由56港元升至60港元，重申「買入」評級。

個股分析—海通國際/美銀

## 金山軟件遊戲業務或面臨轉型

金山軟件(3888)2025年全年股東應佔溢利20.04億元(人民幣，下同)，按年增29.18%。每股基本盈利1.46元，每股末期息派0.13元，減少13.33%。期內，收益96.83億元，跌6.15%。

展望未來，公司旗下網絡遊戲業務繼續聚焦精品內容開發與全球化發行，持續強化經典IP生命力，同時積極推動新品類的成長，實現可持續發展。

里昂發表報告指，金山軟件領導層或作出策略變動，估計旗下遊戲業務於2026

年將面臨轉型，預計遊戲收入同比下跌十幾個百分點，但辦公軟件收入增長則有望加速至按年20%。

### 下調收入預測

該行下調集團今明兩年收入預測7%，並下調經營利潤預測21%及16%，以反映遊戲相關不利因素。

里昂將其目標價由35.5港元下調至29.1港元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂