

# 樓市短炒獲利個案急增



**樓市回暖，投資者短炒成交再現。地產代理表示，近期二手樓市成交暢旺，不少投資者趁勢出貨獲利，當中短炒獲利個案更見急增。**

**美**聯物業元朗一形點II分行營業經理郭展鵬表示，該行最新促成柏瓏II 1座低層B7室交易，單位實用面積352平方呎，一房間隔。單位放盤叫價630萬元，議價後以620萬元成交，實用呎價17,614元。原業主持貨僅約半年，賬面獲利70.1萬元。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，元朗區日前新錄4宗二手成交，當中短線轉售獲利成交佔2宗，包括新元朗中心2座高層D室，實用面積485平方呎，兩房間隔，開價680萬元，零議價成交，實用呎價14,021元。原業主持貨約半年，賬面獲利92萬元，單位升值15.6%。而該行另促成元朗朗天峰1B座高層E室交易，單位實用面積292平方呎，一房間隔，叫價440萬元，以438萬元沽出，實用呎價15,000元。原業主持貨14



■深井浪翠園一個兩房戶近日錄得短炒成功個案，獲買家以372萬元承接。資料圖片

個月，賬面獲利40.3萬元，單位升值10.1%。

美聯物業新界西北豪宅元朗公園南路分行高級分區營業經理徐君寶表示，該行最新促成元朗翠韻華庭4座低層F室交易，單位實用面積446平方呎。單位早前以450萬元放售，買家為用家，見單位價錢合乎預算，決定入市自住，議價後以438萬元易手，實用呎價9,821元。原業主為炒家，於2025年3月以385萬元購入，持貨不足一年，賬面獲利53萬元，期內升值13.8%。

短炒個案增多，就連被外界視為「97蟹貨」重災區的深井浪翠園近日亦錄得短炒成功個案，屋苑一期2座中高層B室剛錄得成交，單位實用面積454平方呎，兩房間

隔，連簇新裝修，獲外區用家以372萬元承接，實用呎價8,914元。原業主原打算作長線收租之用，近期見樓價回升決定套現止賺，持貨約10個月賬賺57萬元，單位期內升值18%。

## SIERRA SEA 短炒賬賺186萬

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，剛錄得西沙SIERRA SEA 1A(2)期5座中層B室交易，單位實用面積422平方呎，兩房間隔。原先叫價660萬元，經議價後以635萬元售出，實用呎價15,047元。新買家認為單位間隔合用，故決定購入作自住。原業主是投資者，持貨約11個月後轉手，賬面獲利186萬元，單位期內升值41.4%。

## 高成數按揭為何大跌？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

根據香港按揭證券公司公布的數據，2025年新取用按揭保險宗數按年下跌約24%，按揭量屬於十年以來低位。然而，去年樓市逐步回穩向好，帶動按揭登記量出現明顯正增長，全年住宅按揭之新取用宗數及貸款額俱增長逾兩成；為何高成數按揭貸款量卻出現與樓市按揭背馳現象？主要原因有三，下文詳述之。

第一，近年樓按政策逐步全面放寬，按揭成數已恢復至以往沿用之七成按揭上限，吸引買家如過往傳統儲蓄三成基本首期置業，當中無需使用按揭因而亦無需支付按揭保險費，減輕了置業成本，亦降低了買家對高成數按揭保險的依賴。以2022年為例，當年按揭使用率甚高，平均三成，當年按揭開始有所放寬但按揭成數未有鬆綁，1,000萬以下自用首套房可申請高達九成按揭，但若非透過按揭，亦只限於高達六成按揭，即使買家只需要七成按揭，當時來說亦得申請按揭保險。

第二，樓價由2021年高位輾轉逐步下跌，至2025年初跌幅累達28%，樓價下跌變相買家入市所需首期亦減少，以銀行按揭的基本首期低至三成為例，若樓價由600萬跌至440萬，基本首期便由180萬降至132萬，七成按揭金額亦由420萬減至308萬，月供金額及銀行要求之入息水平亦降低，促使買家傾向使用銀行按揭而無需使用涉及保費開支的按揭保險計劃。

## 投資客並非按揭用家

第三，自樓按全面放寬，加上政府推行吸引人才來港計劃，當樓市逐步回穩，租金持續上升，樓市回復受到多元化買家支持。除了用家，樓市亦出現不同需求的投資客源包括買樓收租人士、趁低吸納之買家。投資客入市比例增加，而這類買家並非按揭用家，他們並非自用物業，對高成數按揭的需求因而減少。

## 領展或削減全年派息

摩根士丹利發表報告指，領展房產基金(0823)以2.5億新加坡元(約15.3億港元)，出售旗下新加坡零售物業Swing By@Thomson Plaza權益，較公允值錄得溢價，估計公司有機會進行股份回購，並料2026年將處置更多資產。

### 港零售業受網購影響

該行表示，雖然今年首兩個月領展旗下商場商戶零售銷售表現強勁，惟市場對整體零售業仍持審慎態度，主要受網購加速及內地電商進一步滲透本港市場所影響。因此，即使租戶銷售改善，預期續租租金負增長將由2026財年首9個月的7.5%，擴大至全財年的8.5%。

大摩預測，領展2026財年每基金單位分派可能減少8%至2.52元。予其目標價37元及「與大市同步」評級。

另外，摩根大通表示，領展出售新加坡零售物業，較其收購價高出45%，並較賬面值錄溢價23%，隱含初始回報率3.7%。雖然交易規模僅佔總資產組合0.7%，但這是公司資本回收的良好開始。維持其「中性」評級，目標價



■領展未來可能進一步處置資產。

36元。

美銀證券指，是次領展資產處置帶來輕微驚喜，因社區零售一向是其策略核心業務，隨着物業市場改善，未來或進一步處置資產。

該行認為，香港非必需消費品零售不利因素已充分反映，而公司租戶銷售在去年第四季已呈初步回穩跡象，加上今年首兩個月行業趨勢穩健。以2027年預測股息收益率6.6%計算，收益率是該行覆蓋香港地產股中最高。維持其「買入」評級，目標價44元。

個股分析—大摩/摩通/美銀

## 濰柴加快引擎業務組合轉型

高盛發表報告指，濰柴動力(2338)加快旗下引擎業務組合轉型。預期到2028年，人工智能數據中心(AIDC)發電將佔公司淨利潤三分之一，超過傳統重型卡車(HDT)引擎業務的貢獻；估計2030年佔比達40%，至110億元人民幣。

該行上調濰柴2026年至2030年每股盈利預測1%至4%，以反映AIDC發電業務前景較預期強勁，足以抵消HDT發動機業務利潤率下跌的影響。

高盛重申其「買入」評級，上調目標

估值，將其H股目標價由37元升至41元，A股目標價則由34元調高至38元人民幣。

### 估值已獲重估

另外，瑞銀則將濰柴2026年至2028年盈利預測，由降2%至升1%不等。公司今年以來股價累升逾六成，大幅跑贏恒指，顯示其估值已獲重估。將其H股目標價由36.2元下調至32.1元，評級「中性」。

個股分析—高盛/瑞銀

## 微創機器人料上半年收支平衡

瑞銀發表報告指，微創機器人(2252)目標在2026年總收入按年翻倍，並預期海外收入佔比提升7個百分點至80%，有望推動今年上半年達至收支平衡。預測2026年至2028年收入年複合增長率(CAGR)達49.5%。

### 獲調高目標價

該行上調其2026年至2028年收入預測21.8%、22.7%及11.9%，估計2026年至2028年盈利分別為7,400萬元、3.35

億元及6.07億元人民幣。將其評級由「中性」上調至「買入」，以反映強勁的海外銷售潛力。目標價由21.4元升至35.9元。

另外，摩根大通指，公司管理層指引上半年安裝約103台至113台，全年至少200台，並表明去年下半年的交付瓶頸已解決。

摩通將其目標價由41元上調至42元，評級「增持」，並為該行在醫療科技行業首選股。個股分析—瑞銀/摩通