

愈遲買恐愈貴 換樓客入市



地產透視

二手樓市現時價量齊升，買家當中更有不少是換樓客。地產代理表示，各區指標樓苑近期樓價上升勢頭展現，有換樓客驚愈遲買會愈貴，積極入市揀選心儀單位。



屯門青山公路豪宅星堤四房戶獲換樓客以1,499萬元承接。資料圖片

香港置業西南區港島南岸分行高級聯席董事郭詠詩表示，該行最新促成南灣御園低層B室交易，單位實用面積684平方呎，三房間隔。單位以860萬元放盤，買賣雙方經議價後以788萬元承接，實用呎價11,520元。買家為換樓客，心儀單位價錢合適，即拍板承接。業主賬面獲利181萬元。

美聯物業深井-星堤分行高級分區營業經理黃子豪表示，該行最新連環促成屯門青山公路豪宅星堤兩宗逾千萬元成交，首宗為星堤5座低層A室交易，單位實用面積1,879平方呎，四房間隔。業主原叫價1,600萬元，經議價101萬元後以1,499萬元成交，實用呎價7,977元。買家為外籍換樓客，鍾情屋苑環境及單位寬敞間隔，故快速議價後購入。原業主持貨逾15年，賬面蝕570萬

元。另外一宗成交為星堤3座高層D室，實用面積1,583平方呎，四房間隔，原叫價1,500萬元，及後獲換樓客議價80萬元承接，實用呎價8,970元。原業主賬面蝕380萬元。

美聯物業大埔—大埔市中心分行高級分區營業經理梁葦垣表示，該行近日成功協助外區換樓客入市大埔中心5座高層H室，單位實用面積299平方呎，兩房間隔。單位原叫價400萬元。買家僅睇樓一次，即被屋苑位處市中心、交通與購物皆便捷，迅速決定承接，議價後以380萬元成交，實用呎價14,314元。原業主賬面蝕48萬元。

美聯物業黃埔街分行助理區域經理楊錦河表示，該行新近促成紅磡海濱南岸7座高層H室交易，單位實用面積為590平方呎，三房間隔。

換樓客以980萬元承接，實用呎價約16,610元。單位以1,050萬元放盤，買家心儀上述單位位處高層，睇樓1次即決定承接。經議價業主減價70萬元，最終以980萬元成交。原業主是次轉手賬面賺130萬元。

買家議價至凌晨成交

利嘉閣地產西九龍Belgravia Place分行聯席董事張國峰表示，該行近期促成美孚新邨8期百老匯街114號中層C室交易，單位實用面積671平方呎，兩房間隔。新買家為外區家庭換樓客。業主以790萬元放售，客人睇樓後，滿意單位坐向及間隔，有見現時市況暢旺，擔心遲買會貴，隨即洽購，並議價至凌晨，終以788萬元成交，實用呎價11,744元。

快餐業注入舖市新動力

核心區在旅遊業回暖帶動下，空置率已有下滑跡象，部分地段租金亦出現輕微回升。不少國際品牌和連鎖零售商重新部署，令租務活動漸趨活躍。相較之下，民生區的舖市暫時未見顯著增長動力。受北上消費熱潮影響，本地消費力持續外流，加上本地品牌經營信心仍待恢復，令租務成交疏落，整體氣氛仍以「求穩」為主。

不過，在這片看似沉靜的民生區市場中，快餐業的動向卻成為亮點。有市場消息指，知名漢堡包連鎖品牌着手擴張網絡。其於尖沙咀加拿分道承租約5,100平方呎的大型舖位，月租23萬元；同時亦落戶荃灣青山公路，租用約1,700平方呎舖位，月租18萬元。兩宗交易分別涵蓋核心零售區與民生地段，既能吸納遊客與上班族人流，也能滲透社區市場，顯示品牌意圖進一步鞏固全港網絡，建立更廣的市場覆蓋。

從租務角度觀察，快餐業的活躍承租行動，已成為民生區舖市的主要推力。雖然規模單一個別個案不足以帶來全面復甦，但對局部街段的租金穩定及人流聚集效應卻有明顯帶動作用。當地舖被具備品牌效應的租戶進駐，往往能提升區內街舖估值和租金預期，形成「以一帶多」的連鎖反應。

帶動社區人流與人氣

更深層的意義在於，業務擴張可帶動人流與人氣，重新推動了社區的日常節奏。當居民重拾外食習慣、社區再現排隊景象，本地消費的活力便會逐步回升，為周邊零售、雜貨及服務業帶來連動效應。

總體而言，當本地快餐業者持續擴張、穩定租務，便象徵着社區消費信心的回流。香港舖市的復興，也許正是從街角那個熟悉的漢堡包香氣開始。

工商舖學堂

江靜明

美聯旺舖董事

中石油業績受惠高油價

海通國際發表報告，首次覆蓋中國石油(0857)，由於預期2026年布蘭特平均價為每桶85美元，公司低成本優勢放大油價彈性，估計今年油氣收入增長20%，加上公司近年持續推進「增儲上產」與「降本增效」，上游開採單位成本相對固定，油價上漲有利盈利增長。

盈利韌性強

該行預測，油價上漲增量部分，有助帶動中石油上游淨利潤增加455億元至520億元(人民幣，下同)。預計2026年至2028年淨利潤分別為2,016.2億元、1,869.9億元及2,001.1億元。海通表示，考慮中石油作為全球油氣龍頭，全產業鏈低成本，盈利韌性強，予其目標價13.6港元，評級「優於大市」。

另外，美銀證券指，上調今年布蘭特原油價預測至92.5美元。若戰事持續，或推高油價到150美元至200美元。該行認為，中石油將受惠油氣價格上升，上調公司今年稅後淨利潤



■中石油獲上調盈利。 彭博社

預測23%至1,850億元，將中石油目標價由10.5港元升至12港元，維持「買入」評級。

星展指出，中石油是內地最大綜合石油巨頭，在推動國家碳中和政策及能源轉型中扮演關鍵角色，視其為最佳的石油替代投資。在油價高企及下游業務復甦帶動下，上調中石油今明兩年盈利預測9%及1%，盈利水平維持高位，將支持其資本開支及股息派發。以50%至55%派息比率計算，預期未來兩年股息率為5%。

星展將中石油目標價升至12.2港元；維持「買入」評級。

個股分析—海通國際/美銀/星展

極免規模效益料支持盈利

星展發表報告指，極免速遞(1519)受惠區域需求強勁，預測2026財年於東南亞、中國及新市場包裹量分別增長45%、10%及90%，規模效益及精益管理可望支持公司盈利表現，估計2026年及2027年淨利潤率分別為4.1%及4.7%。

料東南亞市場表現佳

星展上調集團今明兩年EBITDA預測，分別達13億美元及16億美元，維持「買

入」評級，目標價由12.5元升至13.5元。

另外，美銀證券預期，極免速遞即將公布首季營運數據，預期公司東南亞市場表現佳，包裹量按年增70%，主要受惠TikTok Shop在六個主要東南亞市場的電商GMV近乎翻倍增長。同時上調其2026年至2027年經調整盈利預測8%至9%。

該行輕微上調極免目標價，由12.8元升至12.9元，予「買入」評級。

個股分析—星展/美銀

黑芝麻智能增長能見度高

招商證券國際發表報告指，黑芝麻智能(2533)2025年收入82.2億元人民幣，按年增73.4%，符合預期，主要得益於智駕產品及具身智能業務表現好。

向AI算力平台升級

該行表示，行業仍處於滲透率提升與技術迭代的初期階段，競爭雖加劇但未有影響高毛利藍海賽道屬性。公司正由硬件供應商向端側人工智能(AI)算力平台升級。

報告指，黑芝麻旗艦A2000芯片核心指標處於第一梯隊，其高性價比精準貼合比亞迪股份(1211)、吉利汽車(0175)等龍頭主機廠降本訴求，滲透率有望提升。此外，在具身智能領域轉型速度顯著領先同業，構築中長期增長點。

該行預期，隨着端芯片、機器人及商用車業務增加，未來2至3年收入與毛利率有望實現雙升。上調其今明兩年收入預測4%及4%，維持「增持」評級；目標價26.5元。

個股分析—招商證券國際