

樓市氣氛好 租轉買飆升



二手樓市上升勢頭持續。地產代理表示，近期不少租客原打算繼續租樓，但遇到心儀筍盤，紛紛轉租轉買，成交飆升。

中原地产將軍澳都會第一分行副區域營業經理黃靜娟表示，中原最新促成將軍澳坑口站蔚藍灣畔5座高層D室交易，單位實用面積509平方呎，兩房間隔，上月底以830萬元放售，放盤僅兩星期，即獲買家以818萬元承接，實用呎價16,071元。新買家為租客，原打算繼續尋覓區內租盤，但鍾情上址擁全新裝修，可即買即住，考慮片刻即決定轉租為買，購入上址作新居。

美聯物業馬鞍山雅典居分行高級分區營業經理楊震霆表示，該行最新促成聽濤雅苑4座高層A室交易，單位實用面積788平方呎，三房套連儲物房間隔。單位早前叫價1,038萬元，議價後以1,030萬元成交，實用呎價13,071元。買家為區內租客，見單位間隔合用、質素理想，最終決定入市自住。原業主賬面獲利30.2萬元。

楊震霆續稱，該行另最新促成馬鞍山雅濤居1座高層C室交易，單



■將軍澳蔚藍灣畔兩房戶，獲租客鍾情擁全新裝修，轉租為買斥資318萬承接。資料圖片

位實用面積696平方呎，三房間隔。買家為租客，由於業主加租，故決定租轉買，單位最初叫價870萬元，經議價後以835萬元成交，實用呎價11,997元。原業主賬面獲利329萬元。

中原地产康怡逸樺園分行高級資深分區營業經理張略欣表示，分行促成康怡花園A座中低層9室交易，單位實用面積710平方呎，三房套間隔，最新以1,027萬元成交，實用呎價14,465元。新買家為租客，見近期樓價重拾升軌，擔心遲買會貴，遂決定「棄租轉買」購入單位。原業主賬面獲利605萬元。

美聯物業太古城華山閣分行營業經理陳子雄表示，該行剛促成太古城一順安閣高層G室交易，單位

實用面積580平方呎，兩房間隔，附有靚裝修。單位叫價1,070萬元，議價後以1,060萬元成交，實用呎價18,276元。買家原為租客，有見單位質素理想，決定由租轉買，入市自用。

租客追價購麗港城兩房戶

利嘉閣地產東九龍高級分區董事郭煥然稱，分行近期促成藍田麗港城29座高層B室交易，單位實用面積522平方呎，兩房間隔。新買家為區內租客，對後市充滿信心，決定買樓做業主，睇樓後鍾情屋苑起居便利，加上單位間隔實用，決定洽購。業主原叫價688萬元，及後追價至695萬元成交，實用呎價13,314元。原業主賬面輕微獲利。

內地品牌理想「出口港」

本地零售市道至今仍未完全恢復至疫情前水平，核心區人流與消費力雖見回升，但整體氣氛仍屬審慎。然而，在這樣的背景下，卻有另一股力量悄然崛起——內地服裝品牌趁租金回落及市場調整之際，加快南下步伐，積極來港開店擴充，為零售市場帶來新的變數與動力。

從數據可見，2026年首季訪港旅客達1,431萬人次，按年上升17%。穩步回升的人流為零售消費提供了基本面支持，亦令品牌對香港市場的信心逐步恢復。尤其對內地品牌而言，香港不僅是消費市場，更是一個具備戰略意義的「出口港」，成為內地品牌「出海」試水國際市場的重要基地。

香港長年扮演「內聯外通」的獨特角色——背靠祖國，北接內地龐大市場，同時外接國際。對有意「出海」的內地品牌而言，香港正正是一個理想的「出口港」。

核心區傳統由國際品牌主導的地段，正逐步出現內地品牌的身影，並承接過往大型旗艦店舖位。現時最吸引的一點是，核心區舖租金較高峰期大幅回落，商戶可以相對合理成本進駐一線地段的黃金時機。這種「趁低吸納」策略，為品牌未來業務擴展提供最好的土壤。

料有更多中外品牌來港

過去幾年因零售市道轉弱，核心區一度出現較高空置率，如今隨着新一輪內地品牌進場，不少舖位得以重新活化，對穩定租金及改善空置情況均具支持作用。特別是在大型商場及街舖層面，品牌組合更趨多元化，有助吸引不同客群，提升整體人流及消費氣氛。

展望後市，租金有望見底回穩下，相信將有更多中外品牌選擇來港擴充。這不僅意味着新一輪租舖需求逐步釋放，亦預示本港核心零售區有望重拾活力，推動整體商舖租賃市場於2026年進一步回暖。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事

國藥擴展城市層面網絡

國藥控股(1099)2026年第一季銷售額1,404億元人民幣，按年微跌0.6%。花旗發表報告指，公司業績大致符預期。按業務劃分，管理層指，藥品分銷業務輕微下跌；醫療器械分銷業務跌幅收窄；零售業務則增5%。

該行預期，行業整合持續，國藥有望通過擴展城市層面網絡，在二三線城市獲得更多市場份額。

由於藥品分銷疲軟，花旗將國藥2026年至2028年收入預測，分別下調2%、2%及3%；淨利潤預測亦下調1%、1%及1%。目標價由22.8元微降至22.6元，維持「買入」評級。

行業環境受壓

另外，高盛指，國藥上季銷售表現略遜該行預期，主要由於行業環境持續受壓，但公司收入呈現企穩跡象，料未來幾季逐步改善，預測第二、三、四季銷售分別跌0.1%、增0.3%及增0.9%。

至於國藥上季毛利率下跌至6.44%，該行認為是受帶量採購



■國藥旗下藥品分銷業務疲軟。

(VBP)範圍擴大，以及國家醫保目錄(NRDL)進一步降價所影響，惟部分已被嚴格的成本控制抵消。

高盛表示，考慮到集團上季業績表現，將其2026年至2028年盈利預測，分別下調3.8%、4.6%及3.5%。目標價由19.83元降至19.07元；評級「中性」。

里昂預期，國藥利潤仍然受壓，下調其2026年及2027年收入預測3%和5.6%，淨利潤預測亦下調4.2%和7%。不過，基於不變的8倍目標市盈率，目標價由24.5元升至25元，續予「跑贏大市」評級。

個股分析—花旗/高盛/里昂

小米電動車海外業務成亮點

高盛發表報告指，小米集團(1810)管理層闡述在智能手機xAIoT領域應對動態且充滿挑戰的市場環境的策略。關鍵亮點包括全面的人工智能(AI)戰略，以及電動車海外業務清晰的發展路徑。

具跨層協同效應

該行表示，小米競爭優勢是擁有全棧式內部能力及跨層協同效應，涵蓋基礎設施(設備端芯片)、數據(EB級專有生態數據)、模型(MiMo)、開發框架(miClaw及

Miloco等)與應用生態(跨越「人、車、家」生態系統的海量設備代理)。公司預期潛在AI變現路徑，包括更高的產品定價及高價值場景訂閱服務，而付費用戶轉化率已達35%。高盛予其目標價41元；評級「買入」。

另外，摩根大通指，AI模型及機器人業務雖具長遠潛力，但顯著商業化需時，短期不會成為股價催化劑。維持小米「中性」評級，目標價35港元。

個股分析—高盛/摩通

洛鉬控成本應對硫磺漲價

富瑞發表報告指，洛鉬鉬業(3993)首季盈利78億元人民幣，按年增97%，符預期。期內銅產量18.8萬噸，增10%。維持全年產量指引76萬噸至82萬噸。鈦產量每季約3萬噸，但受出口程序細節不明確影響，首季銷量僅為2,000噸。

關注供應收緊

該行表示，市場關注中東局勢導致硫磺供應收緊，以及價格上升對銅生產的影

響。管理層確認，旗下TFM礦場在硫酸方面自給自足，而KFM礦場則部分依賴外部供應。目前硫磺庫存足以支持生產至2026年第三季，短期營運不受影響。

富瑞維持其H股目標價25元，評級「買入」。

另外，高盛將洛鉬2026年至2028年經常性盈利預測3%至6%，H股目標價由27元降至25元，維持「買入」評級。

個股分析—富瑞/高盛