

馬鞍山優質單位去貨快



樓市氣氛向好，用家加快入市步伐。地產代理表示，馬鞍山區二手市場交投活躍，優質大戶單位獲買家青睞，去貨速度快。

美聯物業馬鞍山天宇海分行營業經理陳德涪表示，該行最新促成馬鞍山嵐岸1座中層F室交易，單位實用面積971平方呎，四房連工人房間隔。單位最新叫價1,280萬元，經議價後以1,222萬元成交，實用呎價12,584元。原業主持貨不足半年，賬面獲利179萬元。

世紀21奇豐物業迎海分行區域經理趙詠欣表示，新近錄得馬鞍山雅典居1座低層A室交易，單位實用面積727平方呎，三房間隔，業主原叫價858萬元，最終減價38萬元，獲買家以820萬元承接，實用呎價11,279元。原業主賬面獲利180萬元。另外，該行同時錄得馬鞍山銀湖·天峰3座低層D室交易，單位實用面積798平方呎，三房間隔，獲買家零議價以1,200萬元承接，實用呎價15,038元。原業主賬面獲



■銀湖·天峰三房戶獲買家零議價以1,200萬元承接。
資料圖片

利568萬元。

趙詠欣續稱，臨海住宅觀瀾雅軒1座中層B室剛錄得成交，單位實用面積1,012平方呎，三房套間隔，坐向西南望吐露港海景，業主原叫價為1,300萬元，獲買家以1,270萬元承接，業主減價30萬元，減幅2.3%，實用呎價12,549元。原業主賬面大幅獲利783.5萬元，單位期內售價大幅上升1.6倍。

世紀21奇豐物業天宇海分行經理黃宗信表示，最新錄得馬鞍山雅典居9座中層D室交易，單位實用面積727平方呎，三房套間隔，業主原叫價僅890萬元，減價10萬元或1.1%，最終以880萬元沽售，實用呎價12,105元。原業主賬面獲利306萬元。

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，馬鞍山雅典居最新錄8座中層B室，單位實用面積874平方呎，三房套間隔，開價1,180萬元，議價後連車位以1,128萬元易手，實用呎價12,906元。新買家為用家，見單位間隔合用，價錢合理，即決定入市單位自用。原業主是次轉手賬面獲利368萬元。

聽濤雅苑三房平手離場

胡耀祖續稱，馬鞍山聽濤雅苑最新錄9座低層E室交易，單位實用面積733平方呎，三房套間隔，開價880萬元，議價後以800萬元易手，實用呎價10,914元。新買家為用家，見單位間隔合用，即決定入市。原業主是次轉手賬面上平手離場。

買與不買樓都承擔風險

日前遇上發展商售樓部的老友，他分享：「最近售出的樓花，其中八至九成買家都是說普通話的！」筆者聽到之後感到意外，數字比我想像中更高！當然，這只是老友所見，未必是全面，但有足夠的參考性！說普通話的買家就算只是一半，其實在香港來說已經是一個重要的結構性改變！

人生本來就是充滿風險，之前筆者經常撰文說：基於機會成本「買有風險，不買也有風險！」你決定買樓，自然要承擔「買樓的風險」！樓價下跌，就要承擔資產值下跌的風險，也包括租金可能跟着下跌，但仍然要供樓！甚至可能遇上加息期，供樓金額還要提高！以上的風險無論分開或者一起出現，筆者年輕時全都遇過，不要低估買樓的風險，置業前你準備好承擔風險未？

不買樓是否沒有風險，當然不是！若你需要而沒有去買樓，樓價升了就是你的損失！若是有需要買樓又要交租，樓價上升租金又上升，長遠的損失可能超出你所想像！當中風險未必比買樓後樓價下跌少！甚至還高得多！

機會成本(Opportunity Cost)告訴了我們一個真理，人生是充滿困難的選擇題！任何決定都要付出代價！所以有人寧願相信樓市旺勢永遠不會重回！那麼這條困難選擇題就解決了！樓市從此不振，永不翻身，就不用買樓！既沒有買的風險！也沒有不買的風險！但根據機會成本的法則，這想法等於落重注買樓市淡倉，不單止承擔「不買的風險」，正因這種態度幾乎必然地錯過了樓價谷底的入市時機！

樓市有跌就有升

樓市有跌就有升！人類居住的需求不可能虛擬化！建築成本更不可能沒有通脹！所以不是絕對地，但很大機會樓市旺市仍會再出現！

其實最高風險是「別人給你的看法！」因為「別人的處境與需要根本和你不同！」你要將別人的看法消化後為自己的情況再量度，甚至修改後成為個人的看法，才相對安全！起碼對自己公平一點！

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

平保資本壓力略有緩解

中國平安(2318)第一季純利250億元(人民幣，下同)，按年跌7.4%。營運利潤407.8億元，增7.6%。期內，收入2,384.8億元，跌7.1%。壽險及健康險新業務價值155.7億元，增20.8%。

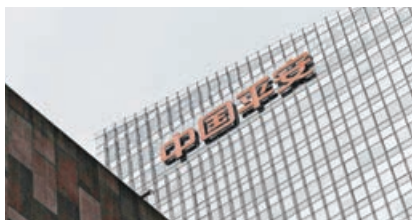
新業務價值增長勝同業

花旗發表報告指，平保首季業績整體表現理想，新業務價值增長勝同業，主要由保費按年增長46%帶動。惟產險及科技業務表現相對疲弱。予其「買入」評級，目標價82港元。

另外，里昂表示，平保上季營運利潤及純利均略勝市場預期，主要由於資本市場波動對其影響較同業小，以及合約服務邊際(CSM)具韌性。由於新業務價值及新業務價值率表現符合預期，資本壓力略有緩解。

里昂維持其「跑贏大市」評級，目標價由71港元上調至74港元。

美銀證券指，雖然首季整體市場表現疲弱，惟平保業績穩健，預期第二季投資回報有望改善。維持其「買入」評級，目標價74港元。



■平保旗下壽險新業務價值增長強勁。 彭博社

高盛表示，平保上季業績反映營運利潤具韌性、壽險新業務價值增長強勁，以及財險承保業績改善。至於純利下跌，主要受股市疲弱及市場持續波動影響。

高盛將其2026年至2028年盈利預測上調1%至4%。維持「買入」評級，目標價75港元。

摩根士丹利認為，平保主要經營指標保持穩健，期內第一年保費收入以及新業務價值增長遠高於預期，料未來一兩季度延續升勢。維持「增持」評級，目標價89港元，並重申為行業首選股。

個股分析—花旗/里昂/美銀/高盛/大摩

神華大幅上調營運目標

中國神華(1088)首季收入703.97億元(人民幣，下同)，按年增1.2%，主要因售電量增長導致售電收入增加，但淨利潤倒退11.1%至118.85億元。

瑞銀發表報告指，神華收購中國能源及西部能源資產後，大幅上調2026年營運目標。其中，商業煤產量目標上調55%至5.134億噸；煤炭銷量上調42%至6.181億噸；發電量上調29%至2,881億千瓦時。集團亦將2026年資本支出預算，由380億元上調至560億元。

該行予其「中性」評級，目標價48港元。

料煤價繼續向上

另外，摩根士丹利表示，煤價今年2月起持續上漲，反映市場預期進口減少、中東地緣政治緊張，以及內地需求改善。預期內地電廠將於5月開始為夏季用電高峰補庫存，料煤價第二季繼續向上。

大摩予其「增持」評級，目標價53.6港元。

個股分析—瑞銀/大摩

中海油可望未來數季盈利增長強勁

中銀國際發表報告指，中海油(0883)2026年第一季度盈利按年增7%至391億元(人民幣，下同)。主要得益於期內油氣總產量及國際油價上升。而在2月底中東戰事爆發後油價大漲，預期未來數季度盈利增長強勁。

將中海油2026年至2028年盈利預期上調5%至9%，目標價由32.28港元升至34.69港元，重申「買入」評級。

另外，滙豐環球研究指，若布蘭特原油價格持續處於每桶80美元水平，中海油或上調產量及資本開支指引，有助支持盈利及股東回報向上。

該行指，中海油擁有增長前景、優質資產基礎，以及具吸引力的6%預測股息率。維持其「買入」評級，目標價32.3港元。

獲上調盈利預測

該行表示，霍爾木茲海峽封鎖持續時間超出預期，故將2026年至2028年國際油價預期分別上調6%、3%及1%。因而

個股分析—中銀國際/滙豐