

高價一房戶 業主頻止蝕



樓市成交熾熱，業主爭相沽貨套現。地產代理表示，市場上一批一房細單位業主見樓市轉勢機不可失，爭相沽售高價入市一房戶，寧願蝕讓離場。

樓市成交熾熱，業主爭相沽貨套現。地產代理表示，市場上一批一房細單位業主見樓市轉勢機不可失，爭相沽售高價入市一房戶，寧願蝕讓離場。

中原地产奧運站利奧坊壹隔分行分區營業經理曾文慧表示，分行最新促成大角咀奧運站利奧坊壹隔交易，單位為2座高層B室，實用面積328平方呎，一房間隔，早前以800萬元放售，近日調整至730萬元即獲洽購，剛以720萬元成交，實用呎價21,951元。新買家鍾情單位內籠全新，連業主亦未曾入住，議價後感合理即決定入市自用。原業主持貨剛剛1年，趁市況轉好止蝕離場，是次沽出單位賬面需蝕68.89萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，該行剛促成大角咀利奧坊、凱岸2座低層C室交易，單位實用面積252平方呎，一房間隔。原業主以515萬元放售約1個月後吸引同區客洽詢，雙方經議價後以490萬元承接，實用呎價19,444元。新買家為投資客，心儀單位間隔實用，而且連露台，故睇



■深水埗弦雅樓齡新，連露台夠通風，獲買家以460萬承接，惟樓價貶值兩成。

樓2次後決定入市。原業主是次轉手賬面虧損105.5萬元。

中原地产長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行最新促成深水埗弦雅中層B室交易，單位實用面積283平方呎，一房間隔，最初以465萬元放售，買賣雙方議價後，近期最終以460萬元易手，實用呎價16,254元。新買家議價後感合理即決定入市。原業主是次轉手賬面需蝕116.64萬元。

任展雄表示，分行最新促成深水埗御匯中層B室交易，單位實用面積297平方呎，一房間隔，最初以460萬元放售，買賣雙方議價後以455萬元易手，實用呎價15,320元。新買家鍾情御匯數分鐘路程即達港鐵站，加上議價後與銀行估價

亦非常貼近，遂決定入市。原業主持貨7年，是次轉手賬面需蝕128.8萬元。

NOVO LAND 一房蝕變賺

中原地产屯門龍門第三分行分行經理楊宏達表示，分行新近促成屯門NOVO LAND 1B期3座高層P室交易，單位實用面積300平方呎，一房間隔，叫價460萬元，終以457.8萬元易手，實用呎價15,260元。買家心儀NOVO LAND樓齡新，怕遲買會貴，故加快決定入市。原業主是次沽出單位賬面微蝕10.36萬元，由於原業主入市時未有選用發展商提供的按揭貸款，可額外獲得樓價3%的現金回贈，即14萬元，故實質賬面獲利3.64萬元離場。

經濟強勁 商廈見朝陽

香港首季GDP按年實質增長5.9%，創近五年來最強季度表現，為商廈市場帶來了久違的曙光。這次增長並非單靠一時的技術性反彈，而是由私人消費加快、固定資本形成顯著上升、貨品出口強勁，以及服務業持續改善共同推動，顯示整體經濟動能正穩步增強。對商廈市場而言，這不僅是一份漂亮的數據，更是一輪正面周期的起步信號。

從市場邏輯來看，商廈走勢往往與企業對前景的判斷同步。當GDP錄得高於預期的增長，代表企業開始重新部署資源，投資意慾回升。這意味着未來對辦公空間的需求，特別是升級、搬遷及擴張的需求，將有機會逐步增加。在經濟氣氛改善的背景下，寫字樓市場正由「去槓桿」階段，逐步轉向「再擴張」階段，這對商廈而言是明顯的正面信號。

目前商廈市場雖仍面對價格下行的壓力，但在強勁的經濟增長帶動下，情況已經逐步轉向「見到曙光」。雖然這輪修復未必一蹴而就，但已可看出「朝陽初現」的跡象：成交及租務查詢開始回暖，優質資產的承諾力與穩定回報正被重新重視。

商廈市場邁向整體回暖

對投資者而言，現階段可視為重新審視商廈配置的黃金窗口。在經濟向好的大環境下，核心區、質素較高、租客組合穩健的物業，將更易受惠於這輪復甦。投資部署亦可由「防守」逐步轉向「進取」，集中於具長期現金流優勢、具品牌號召力的寫字樓資產。若未來數季經濟能維持在這股增長軌道上，商廈市場將有機會由「個別回穩」邁向「整體回暖」，真正步入一輪健康而溫和的上升周期。

總括而言，經濟強勁增長為香港商廈市場帶來了實質的支撐，商廈市場正處於由低位轉向復甦的黃金轉折點。只要本港經濟基本面持續向好，香港寫字樓，尤其是核心區高質素資產，大有機會迎來久違的上升曙光。

工商舖學堂

李鎮龍
美聯商業董事

濰柴業務增長屬性強化

濰柴動力(2338)首季淨利潤30.85億元(人民幣，下同)，按年增13.83%；營業收入625.63億元，增8.87%。交銀國際發表報告指，公司上季盈利略低於預測，但扣除非經常性損益後的淨利潤增20.25%、營業利潤增55%，顯示經營質量改善。

該行預期，今年第二至第三季，濰柴數據中心發電產品、大缸徑發動機和SOFC將成為核心增長引擎。考慮到業務增長屬性持續強化，上調其H股目標價至44.5港元，對應20.9倍2027年預測市盈率，維持「買入」評級。

獲上調盈利預測

另外，招銀國際指，考慮到公司人工智能數據中心(AIDC)發動機業務快速增長，有望帶動電力能源業務估值重估，預期該業務EBITDA貢獻率將從2026年的17%，大幅提升至2028年的38%。

該行表示，濰柴2026年首季電力相關發動機，尤其是AIDC備用電源發



■濰柴AIDC發動機業務快速增長。

動機，按年增2.4倍，顯示公司把握AIDC領域的增長機遇。此外，同業卡特彼勒首季業績優於預期，並上調2030年電力設備銷售目標至2024年的3倍以上，反映AIDC電力設備的中期需求強勁，且能見度高。

招銀國際將濰柴2026年至2028年盈利預測，分別上調2%、11%及15%，主要反映上調AIDC發動機銷量及毛利率預測。目標價亦由30.5港元，大幅上調至45.1港元，重申「買入」評級，並將其視為資本品板塊中的重點推薦標的。

個股分析—交銀國際/招銀國際

國壽新業務價值強勁

中國人壽(2628)第一季淨利潤195.05億元(人民幣，下同)，按年跌32.3%。新業務價值(VNB)增75.5%。總投資收益355.36億元，總投資收益率2.21%。

招銀國際發表報告指，國壽首季NBV增長強勁，反映業務轉向長期限及期繳產品的進展顯著。隨着第二季股市回升，料帶動國壽盈利增長，看好公司領先的資產負債久期匹配、均衡產品組合，以及新業務價值持續上升。維持「買入」評級，目標價由33港元升至34港元，以反映人民幣

兌港元匯率走強。

料次季風險回報改善

另外，摩根士丹利認為，國壽盈利負面因素已基本消化，在4月股市反彈的背景下，預計第二季風險回報改善。予其目標價37.9港元，評級「增持」。

瑞銀亦認為，國壽VNB遠超同業及投資者預期；予其「買入」評級，目標價40港元。

個股分析—招銀國際/大摩/瑞銀

萬科今年收入料持續受壓

晨星發表報告指，萬科企業(2202)第一季淨虧損59億元(人民幣，下同)，較去年同期蝕62億元略為收窄，而虧損主要受存貨撇賬拖累。至於毛利率由6.1%提升至9.1%，得益於物業售價改善。

高度依賴外部支持

該行認為，毛利率上升是一個正面信號，反映新推出項目品質有所提升。然而，萬科高度依賴外部支持，以維持流動

性。由於過去數年預售疲軟，房地產開發收入按年下降36%。

晨星預計，萬科2026年收入持續受壓，而2027年在基數較低和已竣工項目去庫存，可望出現小幅反彈，故將其2026年至2028年收入預測下調6%至7%。

該行認為，由於萬科業務沒有「護城河」，而目前估值處合理水平，予其H股預測公允價值4.4港元，維持A股公允價值預測為4元。

個股分析—晨星