

買家鍾情大埔半新樓



地產透視
大埔區二手市場交投升溫。地產代理表示，近期不少買家或投資客，心儀大埔區半新樓價格尚處合理水平，紛紛出動「尋寶」。



■大埔雲滙開放式戶業主獲投資者追價10萬至15萬成交。
資料圖片

美聯物業沙田好運中心分行首席高級營業經理吳立輝表示，該行最新促成大埔半山樓雲滙1期7座中層B1室交易，單位實用面積629平方呎，外區租客眼見大埔區內二手市場成交暢旺、樓價不斷上升，決定出動「尋寶」，故即日睇樓後，認為單位間隔四正，且屋苑屬半新樓，隨即還價32萬元，最終以868萬元承接，實用呎價13,780元。原業主持貨8年，賬面蝕224萬元。

吳立輝續稱，該行另最新促成大埔雲滙6座高層B1室交易，單位實用面積278平方呎，屬開放式間隔。單位原本叫價450萬元，而買家為投資者，鍾情半新樓，原本以425萬元先後與3個業主洽談，但最終均遭反價或拒賣，為求入市，最終追價以435

萬元成交，實用呎價15,647元。原業主持貨7年，賬面蝕129萬元。

中原地產駿景園分行首席分區營業經理陳韻兒表示，新近促成大埔白石角逸瓏灣最新錄高座19座中層B室交易，單位實用面積1,229平方呎，四房連雙套房間隔，叫價1,780萬元，日前雙方議價後以1,680萬元沽出，實用呎價13,670元。新買家見屋苑環境舒適，單位間隔合用，即決定購入單位自住。原業主持貨12年，現轉手賬面獲利133萬元。

中原地產大埔豪宅九肚山第三分行資深區域營業經理賴思沛表示，大埔白石角天賦海灣二期濶玥最新錄得5座中層B室交易，單位實用面積1,531平方呎，四房連雙套房間隔，叫價

1,850萬元，日前雙方議價後以1,768萬元成交，實用呎價11,548元。新買家見屋苑環境舒適，價錢合理，即決定購入單位自用。原業主持貨14年，現沽貨賬面獲利114萬元。

University Hill 買家未睇樓照買

美聯物業大埔逸瓏灣分行(5)營業經理吳仲軒表示，該行最新促成University Hill 漾景閣第2座低層B6室交易，單位實用面積405平方呎，兩房間隔。業主原叫價690萬元，放盤1個月，最終以658萬元成交。買家一星期前開始物色單位，認為單位間隔合適、價錢合理，經過多次議價後決定購入自住。由於單位現有租客居住，買家未有睇樓仍決定入市。原業主持貨3年，賬面蝕7.4萬元。

低通脹下的穩定大局

2026年被說成「赤馬紅羊劫開始的一年」，但東升西降卻是發生中的事實！在經濟表現上，中國的進步與西方及美國的衰弱亦十分融合這個交替大局！筆者無意揣測任何高官意向，只想討論中國的社會主義如何脫俗於美國的泡沫經濟！

如今全球金融局面變成了，中國已深度調整的市場對着美國的極致泡沫，泡沫始終有一日會有爆破的時候，亦符合東升西降的劇情！筆者試用數據作分享，以通脹為例，中國模式透過穩定通脹去穩定市場！中國4月反映通脹的居民消費價格指數(CPI)按年上升1.2%，升幅較前月加快0.2個百分點，高過市場預期的0.9%。而反映上游生產成本的工業生產者出廠價格指數(PPI)連續兩個月錄得增長，按年升2.8%，創近4年最大升幅，遠高過市場預期的1.6%。

早幾年，當美國在無限量寬鬆之下，到全世界同樣是面對大量通脹的時候，中國把通脹控制到零左右！但美國和西方都取笑中國是正在面對「通縮」！筆者一直都撰文反對這種說法，因為通脹要出現負數才算通縮！中國是有足夠經濟增長之下接近零通脹，並不是通縮，而是中國經濟的新常態，這種新常態可能包含了很多方面板塊調整而造成的，但我們得到的最大好處，就是沒有追隨美國無限量貨幣而出現了高通脹及高市場泡沫！

抑壓措施創造經濟穩定

到了現在，中東的戰事並未停頓，世界要面對冗長的高通脹期，中國在這時才出現遠低於經濟增長的輕微通脹！筆者覺得大家應該研究這個新常態，可能是一個更好的社會模式，因為市民不需要捱高通脹之餘，能享受到經濟增長的成果，更沒有因為量化貨幣而出現大量的市場泡沫，甚至帶來貧富懸殊！其實香港亦有類似及早去除泡沫的政策，就是逆周期措施，令到住宅市場借貸偏低，到了今日，很多人才明白當年內地和香港很多抑壓措施，其實都是今天經濟穩定繁榮的基礎！

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

阿里健康創新藥帶動增長

阿里健康(0241)截至3月底止全年度，純利19.36億元(人民幣，下同)，按年升35.2%；營業額342.55億元，升12%。合共派息19.47分。期內，經調整淨利潤23.26億元，增19.3%，經調整淨利潤率從6.4%提升至6.8%。

收入指引符預期

里昂發表報告指，阿里健康對個別創新藥採取相對進取的價格策略。管理層給予2027財年收入按年增長指引為低十位數，約10%至14%，其中藥品銷售增長為高十位數，約18%至19%，符合該行預期。

該行認為，創新藥將帶動阿里健康戰略增長，但利潤或會因持續投資於創新藥和醫療人工智能而下跌。公司對醫療人工智能的投資為期3年。為反映相關投資，故下調公司2027年至2028財年經調整淨利潤預測23%，目標價相應由5.3港元下調至4.7港元。基於藥品銷售增長潛力及今年4%至5%的股息率，維持其「跑贏大市」評級。

個股分析—里昂/滙豐



■阿里健康常規派息率料維持在40%。

另外，滙豐環球研究指，阿里健康處方藥成為未來數年最大增長動力，而目前以提升端到端服務能力為首要目標。公司在2026財年開始派發股息，計及末期息加特別股息，股息率約5%，預計2027年至2029財年常規派息比率維持在40%水平，股息率為1%至2%。

滙豐將其2027年及2028財年經調整淨利潤預測，分別下調19%及22%，至22.3億元及26.45億元。目標價由5.5港元下調至4.5港元，續予「持有」評級。

渣打估值未反映RoTE目標

摩根大通發表報告指，渣打集團(2888)目標2028年有形股東權益回報率(RoTE)達15%，到2030年進一步提升至約18%。並推動2025年至2028年每股盈利錄得雙位數年複合增長率(CAGR)。

摩通料渣打2025至2028年每股盈利年複合增長率為18.6%，收入年複合增長率為5.5%，並預計2028年RoTE可達15.5%。渣打目前估值相當於2026年預測市賬率1.2倍，尚未反映其長期回報目標。

重申其「增持」評級，目標價275元。

獲大摩升目標價

另外，摩根士丹利將渣打2026年至2028年盈利預測，分別提高1.9%、0.7%及2.5%，以反映優於預期的財富業務增長。不過，由於地緣政治不確定性，故上調信貸成本假設。

大摩將其目標價由195元升至221元，並維持「增持」評級。

個股分析—摩通/大摩

新地被調高盈利預測

交銀國際發表報告指，新鴻基地產(0016)2026上半年財年物業合約銷售達174億元。而首季重點項目如西沙SIERRA SEA銷售理想，套現已超過90億元。相信集團大致完成全年300億元的銷售目標。此外，近期樓價回升及高去化率，估計可帶動集團2027年至2028年物業交付時開發利潤率上升。

該行將新地2026年至2028財年盈利預測，分別調高3.4%、1.2%及1.3%，目標價亦升至153.6元，相對淨資產值

(NAV)估值204.82元。

發展商定價能力提升

另外，滙豐環球研報表示，即使在地緣政局不確定下，本港房地產一手銷售表現仍具韌性。由於需求改善有望提升新盤定價能力，預期發展商未來數月將進一步加價，從而支持市場對盈利預測上修。

該行看好新地前景，予其「買入」，目標價150.6元。

個股分析—交銀國際/滙豐