



主要指數

	前收市價	1 日 %	1 週 %	1 個月 %	年初至今 %
道瓊斯工業平均指數(DJIA)	51267.9	0.2	(0.4)	(4.0)	6.7
標準普爾 500 指數(S&P 500)	7774.0	0.7	1.2	0.7	13.6
富時 100 指數(FTSE 100)	10497.9	0.3	(1.7)	(3.1)	5.7
澳洲 ASX 30 指數(AS30)	8859.2	0.1	0.1	(3.7)	(1.8)
滬深 300 指數(CSI 300)	4357.6	0.3	(4.1)	(4.4)	(5.9)
富時海峽時報指數(FSSTI)	5664.3	0.5	(1.1)	(2.4)	21.9
恒生中國企業指數(HSCEI)	8051.7	0.3	(1.4)	(5.9)	(9.7)
恒生指數(HSI)	24040.3	0.3	(1.9)	(6.3)	(6.2)
雅加達綜合指數(JCI)	6118.9	1.4	(0.5)	(7.8)	(29.2)
吉隆坡綜合指數(KLCI)	1631.8	0.1	(2.3)	(4.5)	(2.9)
韓國綜合股價指數(KOSPI)	7003.7	0.5	(1.1)	4.7	66.2
日經 225 指數(Nikkei 225)	69946.9	2.4	6.2	7.6	39.0
泰國證券交易所指數(SET)	1576.5	0.3	(1.6)	(1.2)	25.1
臺灣證券交易所加權股價指數(TWSE)	49712.0	2.6	3.5	6.8	71.6
波羅的海乾散貨指數(BDI)	3070	(2.5)	(6.1)	(15.4)	63.6
原棕油(馬來西亞令吉/公噸)	4365	(0.6)	(2.4)	(6.3)	11.0
布蘭特原油(美元/桶)	100	(1.9)	(4.7)	4.2	64.9

來源: 彭博

企業活動

	地點	開始	收市
於麗思卡爾頓酒店舉行的新經濟會議	馬來西亞	10 月 7 日	10 月 7 日
與 Food Empire Holdings Ltd (FEH SP)的非交易路演	馬來西亞	10 月 8 日	10 月 8 日
中小型企業投資者日	新加坡	10 月 21 日	10 月 21 日

企業及宏觀經濟行事曆

經濟指標 / 事件	國家/地區	日期
9 月份標普全球香港採購經理指數	香港	10 月 6 日
9 月外匯儲備	中國	10 月 7 日
9 月外匯儲備	香港	10 月 7 日
9 月貨幣供應 (M2、M1、M0)	中國	10 月 9 至 15 日
9 月外商直接投資年初至今按年人民幣	中國	10 月 12 至 18 日
9 月通脹 (生產者物價指數, 消費者物價指數)	中國	10 月 14 日
9 月貿易收支、出口、進口	中國	10 月 14 日
9 月份標普全球香港採購經理指數	香港	10 月 6 日
9 月外匯儲備	中國	10 月 7 日
9 月外匯儲備	香港	10 月 7 日

重點要聞

行業更新 | 香港房地產

第 2 頁→

- 香港主要地產發展商的利潤率正在回升, 淨負債比率亦有所下降。新鴻基地產控股股東自 9 月 11 日以來已增持 240 萬股, 而近期的回調則推高了收益率。2026 年首 8 個月住宅樓價上升 7.0%, 租金亦創下新高, 但受內地離岸資金規則收緊及 HIBOR 走高影響, 6 月至 8 月的成交量幾乎減半。我們預計 2026 年全年樓價將會整固。維持「與大市一致」評級; 首選股: 新鴻基地產、嘉裡建設及領展房產基金。

技術分析

應星控股 | 1440 HK

第 5 頁→

- 支持位: 港幣 17.88 元 / 港幣 16.8 元
- 阻力位: 港幣 21.54 元 / 港幣 23.5 元

中遠海運港口 | 1199 HK

第 5 頁→

- 支持位: 港幣 5.77 元 / 港幣 5.68 元
- 阻力位: 港幣 6.68 元 / 港幣 7.25 元

免責聲明: 在「交易員專欄」中, 技術分析純粹基於走勢圖形態、價格走勢及趨勢進行, 因此獨立於本行分析員的基本面研究觀點。因此, 本行可能會不時提出與本行基本面「買入 / 持有 / 沽售」評級相反的技術分析建議。

香港房地產

主要發展商資產負債表與盈利能力得以修復；新地家族增持；住宅樓價整固

重點

- **發展商的最新業績釋放出積極信號。** 香港物業發展利潤率在 2026 年上半年有所回升。新地、九龍倉置業、嘉裡及希慎的淨負債比率有所下降，而新世界及領展房產基金的負債比率則見上升。
- **新地控股股東正在增持。** 鄭肖卿於 2026 年 9 月 11 日至 2026 年 10 月 2 日期間買入 241 萬股（約港幣 2.58 億元），將其持股比例由 28.13%提升至 28.21%。
- **維持「與大市一致」評級；樓價正處於整固階段。** 差估署售價指數在 2026 年首 8 個月上升 7.0%。租金處於歷史高位，但隨著內地收緊境外資金規定，加上 1 個月期香港銀行同業拆息於 2026 年 9 月 28 日升至 3.02%，合約宗數自 2026 年 6 月至 2026 年 8 月幾近減半。我們預計樓價將於 2026 年下半年呈橫行態勢。首選股份：新鴻基地產、嘉裡建設及領展房產基金。

分析

- 發展商的最新業績顯示盈利能力有所改善，資產負債表亦見強化。新鴻基地產（14.8%）、信和置業（18.8%）及嘉裡（15.0%）於 2026 年上半年的香港物業發展利潤率均告回升。所涵蓋的大多數公司淨負債比率均有所下降，其中嘉裡建設按年下降 7.1 個百分點，新鴻基地產下降 4.4 個百分點，而信和置業的淨現金則增至港幣 551 億元。新世界則是例外，其負債比率上升 10.2 個百分點至 68.3%。截至 2026 年 3 月，領展房地產投資信託基金的負債比率亦升至 23.9%。資本循環有助減少槓桿比率，而利潤率的回升則顯示香港市場狀況正在改善。

發展商：淨負債比率及香港物業發展利潤率、最新業績

公司	期間	-----淨負債比率-----					---香港發展利潤率---		
		2026 年 6 月	2025 年 12 月	2025 年 6 月	按年	半年度環比	2026 年 上半年	2025 年 下半年	2025 年 上半年
新地	2026 財政年度	10.7%	13.5%	15.1%	-4.4 個百分點	-2.8 個百分點	14.8%	7.6%	8.7%
信和置業（淨現金）	2026 財政年度	港幣 551.0 億元	港幣 514.0 億元	港幣 495.0 億元	+港幣 57.0 億元	+港幣 37.0 億元	18.8%	7.2%	10.5%
九龍倉置業	2026 年上半年	15.9%	17.2%	17.6%	-1.7 個百分點	-1.3 個百分點	n.a.	n.a.	n.a.
嘉里	2026 年上半年	31.3%	33.3%	38.4%	-7.1 個百分點	-2.0 個百分點	15.0%	7.1%	9.2%
希慎	2026 年上半年	30.9%	32.4%	32.9%	-2.0 個百分點	-1.5 個百分點	n.a.	n.a.	n.a.
新世界	2026 財政年度	68.3%	59.7%	58.1%	+10.2 個百分點	+8.6 個百分點	n.m.	n.m.	n.m.
領展房產基金	2025/26 財政年度	23.9%	22.5%	21.5%	+2.4 個百分點	+1.4 個百分點	n.a.	n.a.	n.a.

資料來源：各公司、香港交易所、大華繼顯。半年度環比（HoH）對比 2025 年 12 月（領展房產基金：2025 年 9 月）；領展房產基金各欄為 2026 年 3 月 / 2025 年 9 月 / 2025 年 3 月。利潤率按公曆半年度劃分（新鴻基地產、信和置業：2026 財政年度下半年 / 2026 財政年度上半年 / 2025 財政年度下半年）；新鴻基地產及信和置業=分部業績 / 收入（包含合營企業），嘉里=毛利率。n.a.=無香港物業發展業務；n.m.=新世界不具可比性。

同業比較

公司	股票代號	評級	價格	目標	目標價	最新年結	市盈率			收益率	股本回報率	市場	價格 /
			2026 年 10 月 5 日	價格	上升空間		2025	2026 年 預測	2027 年 預測	2027 年 預測	2026 年 預測	市值	每股資產淨值
			(港元)	(港元)	(%)	完	(倍)	(倍)	(倍)	(%)	(%)	(百萬港元)	(倍)
新世界發展	17 HK	持有	5.70	6.44	13.0%	06/2026	不適用	不適用	-4.1	0.0	-2.5%	14,344.8	0.09
新鴻基地產	16 HK	買入	105.00	143.80	37.0%	06/2026	14.0	13.9	13.3	4.1	3.6%	304,266.9	0.49
信和置業	83 HK	買入	10.01	14.00	39.9%	06/2026	22.2	20.0	19.8	5.8	2.8%	95,957.3	0.55
嘉裡建設	683 HK	買入	17.42	27.80	59.6%	12/2025	6.4	11.8	10.1	7.7	1.8%	25,281.7	0.24
九龍倉	1997 HK	買入	29.46	36.00	22.2%	12/2025	14.6	15.1	14.1	4.3	3.3%	89,447.3	0.47
領展房產基金	823 HK	買入	36.40	44.30	21.7%	03/2026	不適用	14.6	15.1	6.7	3.9%	93,999.2	0.58
希慎興業	14 HK	買入	15.32	20.74	35.4%	12/2025	10.2	8.0	7.8	7.2	3.0%	15,733.8	0.24

來源：彭博、大華繼顯

分析員

劉潔琦
jieqi.liu@uobkh.com
+852 28261392

沈宸昊
damonshen@uobkh.com
+86 21 54047225 分機 820

與大市一致（維持）

分部評級

分部	評級
香港地產	與大市一致（維持）
香港收租股	與大市一致（維持）

來源：彭博、大華繼顯

板塊首選

公司	股票代號	評級	股價 (港元)	目標價 (港元)
新地	16 HK	買入	106.00	143.80
嘉裡	683 HK	買入	17.49	27.80
領展房產基金	823 HK	買入	36.44	44.30

來源：彭博、大華繼顯

- 郭氏家族正在增持新鴻基地產股份。鄭肖卿於 2026 年 9 月 11 日至 2026 年 10 月 2 日期間的九個交易日內，以平均約港幣 107.4 元的價格購入 241 萬股新鴻基地產股份(約港幣 2.58 億元)，將其持股比例由 28.13% 提升至 28.21%。其他主要增持行動包括貝萊德，其增持希慎興業 133 萬股，持股比例升至 5.05%。大股東的增持並不標誌著絕對底部，但我們認為這是股東視該股份為估值低廉的信號。

主要股東及董事交易，2026 年 9 月 1 日至 10 月 5 日

公司	交易日	持有人	股份	價格 (港元)	股份百分比
新地	9 月 11 日	鄭肖卿*	380,000	108.22	0.0131%
新地	9 月 15 日	鄭肖卿*	413,500	108.67	0.0143%
新地	9 月 16 日	鄭肖卿*	234,000	109.13	0.0081%
新地	9 月 17 日	鄭肖卿*	199,500	106.60	0.0069%
新地	9 月 24 日	鄭肖卿*	338,000	107.74	0.0117%
新地	9 月 25 日	鄭肖卿*	240,500	105.96	0.0083%
新地	9 月 29 日	鄭肖卿*	31,500	106.60	0.0011%
新地	9 月 30 日	鄭肖卿*	68,500	106.46	0.0024%
新地	10 月 2 日	鄭肖卿*	500,000	105.86	0.0173%
新地總計			2,405,500	107.40	0.0830%
嘉裡	9 月 25 日	郭孔華 (董事)	85,500	17.43	0.0059%
信和置業	9 月 23 日	李菁強	200,000	10.215	0.0021%
希慎	9 月 24 日	貝萊德 (持股 5.05% 的持有人)	1,326,405	n.a.	0.1292%

*郭氏家族的其他成員及信託在相同的新鴻基地產股份中持有視為持有的權益。未發現沽售記錄。

資料來源：香港交易所披露易。

- 樓市前景依然好壞參半。針對境外資金的監管收緊及稅率提高，對買家入市意欲造成打擊。土地註冊處數據顯示，住宅物業成交量(包括一手及二手)由 2026 年 6 月的 7,650 宗，分別下跌至 2026 年 7 月的 4,462 宗及 2026 年 8 月的 4,019 宗(按年跌 24.0%)，儘管 2026 年 1 月至 8 月的總成交量仍按年升 23.2%。香港銀行同業拆息(HIBOR)跟隨美債孳息率走高，1 個月 HIBOR 於 2026 年 9 月 28 日升至 3.02%，創 2025 年底以來最高，而 3 個月 HIBOR 則於 2026 年 10 月 5 日觸及 3.27%。我們認為，強勁的新股上市(IPO)活動(2026 年首 7 個月集資港幣 3,280 億元，按年升 154%)深化了流動性資金池，限制了 HIBOR 的上升空間風險。然而，主要風險在於最優惠利率(P 息)可能上調，這將即時推高按揭利率。處於歷史高位的租金表現利好。差餉物業估價署整體租金指數於 2026 年 8 月創下 210.3 的歷史新高，2026 年首 8 個月升 4.9%，按年則升 5.3%。按類別劃分，A / B / C / D / E 類物業租金在 2026 年首 8 個月分別上升 3.1% / 5.7% / 8.5% / 8.0% / 6.9%。

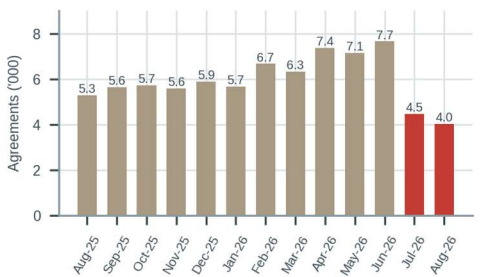
差餉物業估價署按類別劃分的租金及售價指數 · 2026 年 8 月 (2026 年首 8 個月)

類別 (平方米)	租金指數	年初至今	按年	價格指數	年初至今	按年
整體	210.3	4.9%	5.3%	320.5	7.0%	11.0%
A (<40)	226.7	3.1%	3.1%	340.3	7.0%	10.1%
B (40-70)	210.5	5.7%	6.2%	312.5	6.7%	11.2%
C (70-100)	182.5	8.5%	9.0%	306.8	7.2%	12.6%
D (100-160)	169.4	8.0%	9.3%	289.8	6.9%	9.6%
E (>=160)	151.5	6.9%	8.7%	284.1	5.5%	9.3%

資料來源：差餉物業估價署，大華繼顯。2026 年 6 月至 8 月的數據為臨時數字。

- 我們預期 2026 年餘下時間樓價將窄幅上落。我們維持差估署售價指數全年上升 7% 的預測，而該指數截至 2026 年 8 月已達到此增幅(2026 年首 8 個月增長 7.0%)，因此我們預期價格水準將維持至年底。中原地產中原城市領先指數(CCL)亦於 2026 年 8 月 16 日見頂達 162.2 點，在企穩於 161 至 162 點水準達六週後，於截至 2026 年 9 月 27 日當週回落至 160.1 點(年初至今上升 11.1%)。

住宅買賣合約 (千份)



資料來源：土地註冊處，大華繼顯。2026 年 9 月的數據尚未公布。

香港銀行同業拆息及美國 10 年期債券孳息率 (2025 年 1 月至今)



資料來源：香港銀行公會，FRED，大華繼顯。10 年期美國國債至 2026 年 10 月 2 日。

差餉物業估價署售價及租金指數，整體



資料來源：差餉物業估價署，大華繼顯。2026 年 6 月至 8 月為臨時數字。

中原城市領先指數 (按週)



資料來源：中原地產，大華繼顯。截至 2026 年 9 月 27 日當週。

估值 / 建議

- **對香港物業板塊維持「與大市一致」評級。** 我們預期住宅樓價將於 2026 年下半年呈橫行整固走勢，而最優惠利率則是主要的不明朗因素。我們看好資產負債表穩健且盈利能力有所改善的標的。我們首選新鴻基地產（SHKP），原因在於：a) 其資產負債比率偏低（10.7%）；b) 為香港住宅物業市場的代表性股票；以及 c) 2027 財政年度股息率達 4.1%。我們在高收益標的中的首選為：a) 嘉裡建設，因其擁有 7.7% 的收益率且槓桿率正在下降；以及 b) 領展房地產投資信託基金，其收益率達 7.0%，並有 60.0% 的固定利率債務比率作為支撐。

行業催化劑 / 風險

- 低於預期的 HIBOR。
- 美債收益率及香港銀行同業拆息進一步上升。
- 在 2026 年 10 月 22 日信託收益截止日期過後，內地對離岸資金的進一步收緊。

技術分析



分析師

大中華區研究團隊

research-hk@uobkh.com

譚文漢，特許財務分析師

munhon.tham@uobkh.com

+852 2236 6799

應星控股 (1440 HK)

最後價格:	港幣 19.65 元
支撐位:	港幣 17.88 元/港幣 16.80 元
阻力位:	港幣 21.54 元/港幣 23.50 元

技術分析:

價格行為沿其阻力轉支撐區域執行了反彈並展現出結構性防禦，確認了順暢的水準極性轉換，並將該轉換後的地基確立為主導需求錨點。RSI 指標穩固紮根於中性 50 中軸上方的看漲區間，並呈現向上斜率拐頭，確認了逆趨勢衝力的重新恢復與上行動能速度的再次加速。只要價格行為被嚴格防禦在該轉換需求錨點上方，最小阻力路徑將高度傾斜于向更高的主導供給目標方向持續上行拓展。

平均時限：約兩週。



中遠海運港口 (1199 HK)

最後價格:	港幣 6.21 元
支撐位:	港幣 5.77 元/港幣 5.68 元
阻力位:	港幣 6.68 元/港幣 7.25 元

技術分析:

價格行為執行了強勁的上行擴張，進一步貫穿了先前的價格高點，並正在逼近歷史新高這一主導阻力區域。突破先前擺動高點的走勢確認了高位結構性接受度的確立，成功將先前的阻力轉化為首要需求地基。RSI 指標穩固紮根於深度看漲區間，且在超買區域內的向上拐頭信號顯示出極高的趨勢速度與動能加速，而非即時的結構性衰竭。只要價格行為在任何逆勢回踩中嚴格守住這一新確立的需求地基，最小阻力路徑將高度傾斜于向未知歷史新高領域的持續上行拓展與價格發現。

平均時限：約兩週。

IMPORTANT NOTICE - DISCLOSURES AND DISCLAIMERS

This report is provided subject to various disclosures and disclaimers (the "Disclosures / Disclaimers") which form an integral part of this report and are available at [this link](#) or by scanning the QR code below:



The Disclosures / Disclaimers contain important information, including without limitation, (a) exclusions of liability, (b) confidentiality obligations, (c) restrictions on publication, circulation, reproduction, distribution and use of the report, (d) potential conflicts of interest, and (e) disclosures and requirements specific to recipients in the United States and other applicable jurisdictions.

Specifically, this report is intended for general circulation and informational purposes only and does not take into account the specific investment objectives, financial situation, or particular needs of any individual person. It is not intended to constitute personal investment advice or a recommendation to buy or sell any investment product or security. You should independently evaluate the information and, where necessary, seek advice from a qualified financial adviser regarding the suitability of any investment, taking into account your specific objectives, financial situation and needs, before making any investment decision. Analyst certifications required under applicable regulations, including SEC Regulation AC (where relevant), are included in this report.

Recipients of this report must carefully read, review and understand the full Disclosures / Disclaimers before using or relying on any information in this report. By accessing, receiving or using this report, you acknowledge and confirm that you have read, understood, accepted and agreed to be bound by the Disclosures / Disclaimers (as may be amended or updated from time to time) in full."