

西九四小龍 睇樓一次即買



西九四小龍本月暫錄9宗成交，追平上月交投量。地產代理表示，撤辣後買家入市意慾大增，區內近日大多數成交都是買家睇樓一次後即買。

香港置業西九龍星匯居分行首席聯席董事曾家輝表示，撤辣後買家的入市意慾大增。該行剛促成西九四小龍之一的碧海藍天5座中層C室交易，單位實用面積496平方呎，兩房間隔。單位以780萬元放盤約3個月後吸引區內客洽詢，雙方經議價後以739.9萬元成交，實用呎價14,917元。新買家為首置客，睇樓1次即決定入市。原業主是次轉手賬面獲利396.9萬元。

曾家輝並稱，區內客剛斥1,020萬元入市昇悅居8座低層F室作長線投資，實用呎價15,224元，單位實用面積670平方呎，三房套間隔。曾家輝稱，單位以1,050萬元放售3個月後獲同區客洽詢，雙方議價後減價30萬元，以1,020萬元易手。新買家為一對夫婦，睇樓1次後即拍板承接。原業主持貨5年，是次轉售蝕讓180萬元。

同區泓景臺本月至今成交2宗，包括該行剛促成的泓景臺3座中層F室交易，單位實用面積455平方呎，屬兩房



投資者睇樓1次即購入昇悅居(中)兩房戶。資料圖片

間隔。曾家輝稱，單位以730萬元放售半年，撤辣後終獲外區客洽詢，半年累減價60萬元，以670萬元易手，實用呎價14,725元。新買家為首置客，心儀單位間隔四正兼交通方便，睇樓2次後即拍板承接。原業主持貨約11年，是次轉售賺144萬元。

中原地產西九龍區區域營業董事歐陽振邦表示，中原最新促成一宗昇悅居交易，單位為7座中層H室，實用面積491平方呎，兩房間隔，單位坐向正南方，望內園景，最初開價888萬元，近日調整至765萬元即獲洽購，最新以762萬元易手，累減126萬元或14%，單位折合實用呎價15,519元。原業主持貨5

年，是次沽出單位賬面需蝕讓44萬元。

宇晴軒罕有相連戶沽

中原地產碧海藍天分行高級區域營業經理許永生表示，分行最新促成一宗宇晴軒相連戶交易，單位為7座極高層C及D室，實用面積948平方呎，三房套房間隔，另設儲物房，單位擁海景，最初開價1,700萬元，現累減120萬元，以1,580萬元沽出，折合實用呎價16,667元。新買家議價後感合理即決定入市自用。據悉，原業主持貨近20年，是次沽出單位賬面獲利937萬元。宇晴軒相連單位近年成交疏落，放盤罕有，對上一宗成交已經是一年三個月前。

二套房入息要求跳升



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

上期提及買多層樓人士需留意有關按揭審批準則，例如是否已有按揭在身又或是否已屬於按揭擔保人，均會影響可造按揭成數及供款要求。已有按揭在身人士再申請按揭屬於二套房按揭，按揭成數需下調一成，故此買多層樓出租的可造按揭成數會由六成降至五成。

對於出租物業又或屬於二套房按揭的申請人，供款佔入息比率DSR的上限同樣是40%，但要留意一點，DSR的計法是每月總債務供款佔入息的比率，買家已有自住單位的按揭在身，連同新購收租物業的按揭，即共有兩套物業按揭，每月總債務供款需將兩個物業的供樓金額納入計算，如有其他月供債務亦需一併計算，而每月總供款的金額不可多於入息的40%，入息要求是頗高的。按上述例子以五成按揭額300萬計(30年還款期)，單計一個按揭供款的最低入息要求現約為36,349元，若按準則一併計及買家的自用及出租物業兩個按揭供款，假設自用物業供樓金額為20,000元，最低入息要求立時跳升至86,345元。

避免同時兩個按揭在身

在這情況下，較實際減低難度的做法是，例如兩夫婦計劃持有一個物業自住、一個物業出租，各自負責一個按揭物業，避免同時有兩個按揭在身，但兩夫婦各自需符合該物業的入息要求。此外，若買家已是按揭擔保人身份，再申請之按揭亦屬於二套房按揭，若情況許可，可選擇先用擔保人身份再申請按揭貸款。

百濟神州獲大行升價

百濟神州(6160)旗下核心產品PD-1替雷利珠單抗(商品名「百澤安」)新藥上市申請，近日獲美國食品藥物管理局(FDA)批准，作為單藥治療以往接受過系統化療(不含PD-1/L1抑制劑)後，不可切除或轉移性食管鱗狀細胞癌(ESCC)的成人患者，產品預計將於今年下半年在美國上市。

調高營收預測

里昂發表研究報告指，雖然海外市場發展已相當成熟，但此次申請獲FDA批准，對公司是一個漸進利好消息，將其2024年至2026年營收預測，分別上調1.3%、0.9%及0.9%。

該行將百濟神州H股目標價由136.7元上調至138.5元，重申「買入」評級。

報告表示，FDA批准申請意味近日在藥品外包行業出現的地緣政治緊張情況，未有波及下游藥廠，料市場重新關注具有海外產品上市紀錄，或具潛力的優質生物科技公司。



百濟神州核心產品「百澤安」獲批上市。

里昂覆蓋的股份中，百濟神州及和黃醫藥(0013)均擁有良好產品海外上市紀錄，康方生物(9926)及科倫生物(6990)則較具潛力。

另外，美銀證券表示，因應百濟神州收入變化，以及藥物管道開發進展順利，將其目標價由103.5元升至108.27元，重申「中性」評級。

該行指，百澤安於1月份樣品銷售表現強勁，該行將其2024年至2026年整體營業收入預測，分別上調0.9%、1.2%及0.7%。

個股分析—里昂/美銀

香港電訊業務具防守性

摩根大通發表報告指，香港電訊企業去年下半年業績喜憂參半，當中，僅香港電訊(6823)股息錄正增長。由於有關公司基本面出現變化，且美國利率前景不明朗，建議投資者選擇性地選股。

降電盈香港寬頻評級

摩通指，香港電訊是該行在本地電訊股首選，予目標價11元，評級「增持」，主要因公司業界具防守性和韌性、股息率達9%，以及

盈利或股息增長具有高能見度。

該行指，電訊盈科(0008)去年以來股價跑贏同業三成，將其評級由「增持」下調至「中性」，因擔心股息前景及有潛在獲利回吐壓力，目標價由4.4元降至4元。

此外，摩通亦將香港寬頻(1310)評級由「增持」下調至「減持」，以反映公司在執行力、企業管治和資產負債率方面存在的結構性問題，目標價由4.5元削減至2.4元，相當預測市盈率7倍。

行業分析—摩通

微博利潤率或收窄

建銀國際發表報告指，微博(9898)管理層對2024年業績審慎樂觀，料下半年比上半年強，主要受益大型體育活動開展及宏觀環境好轉。

該行預期，微博今年收入實現低個位數增長，惟集團增加對內容創作及重大活動促銷等投資，或令利潤率收窄，抵消收入增加。

建銀國際將微博目標價由138.06元降至113.1元，以反映對其2024年和2025年盈利預測下調16%和15%，維持評級「跑贏大

市」，估值較為吸引。

盈利前景疲軟

另外，摩根大通認為，微博今年盈利前景疲軟，料淨利潤錄單位數下降。基於營運開支增加，將其今年非公認會計準則每股盈利削減13%。該行指，微博估值接近歷史低點，但建議在內地線上廣告前景改善之前，不要重新審視集團，將其目標價由90元降至84元，維持予「中性」評級。

個股分析—建銀國際/摩通