

西九四小龍搶閘頻錄成交



西九龍住宅選擇甚多，當中俗稱「西九四小龍」更是區內重點二手成交焦點。地產代理表示，踏入新的一年，「西九四小龍」屋苑頻頻錄得搶閘成交個案，業主獲利甚豐。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，該行最新促成西九四小龍之一的昇悅居3座高層H室交易，單位實用面積513平方呎，兩房間隔，單位望開揚遠景，最初以830萬元放售，現累減45萬元或5%，獲用家以785萬元承接，實用呎價15,302元。原業主持貨近16年，是次沽貨賬面大幅獲利469萬元，單位升值近1.5倍。

許永生續稱，中原最新促成一宗宇晴軒7座低層E室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，擁開揚內園景。單位原先叫價665萬元，現減至645萬元沽出，實用呎價14,494元。原業主持貨16年多，是次沽貨賬面獲利397萬元，單位升值1.6倍。

香港置業西九龍星匯居分行首席副董事曾家輝表示，農曆新年前



■昇悅居兩房戶獲買家以785萬元承接，業主賺近1.5倍。
資料圖片

後，有買家加快入市步伐。該行剛促成一宗泓景臺5座中層G室交易，單位實用面積505平方呎，兩房間隔。單位以770萬元放售1個月後吸引外區客洽詢，累減25萬元後，以745萬元易手，實用呎價14,752元。新買家為首置客，睇樓2次後拍板承接上述單位。原業主在2016年2月以600萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利145萬元。

昇悅居兩房放租3日租出

他續稱，該行剛促成昇悅居7座高層H室交易，單位實用面積491平方呎，兩房間隔。單位以780萬元放售1個月後獲外區客洽詢，雙方議價後以700萬元易手，實用呎價14,257元。新買家為首置客，睇樓2次後拍

板承接。

香港置業西九龍四小龍分行首席副董事謝啟源表示，該行日前促成昇悅居3座中層E室租務交易，單位實用面積459平方呎，兩房間隔，業主以18,800元放租僅3日即獲外區客洽詢，雙方經議價後以18,500元承租，實用呎租40.3元。新租客為夫婦，心儀單位有齊傢具，故睇樓1次後決定承租上述單位。業主現可享回報11.6厘。

謝啟源續稱，該行日前促成昇悅居7座中層C室租務成交，單位實用面積517平方呎，兩房間隔。業主以22,000元放租約1星期後吸引同區客洽詢，雙方經議價後以21,000元承租，實用呎租40.6元，較市價高5%。

解說最新110%按揭(下)

上期提及市場上最新一個按揭以外的高成數按揭計劃，按揭成數按估值高達110%，以成交價高達90%為上限，幫助2023年或之前買入建樓花之買家因估值下跌出現估價不足，仍能以足夠按揭成數上會。以買家原先準備申請七成按揭計，若申請有關110%按揭計劃，儘管樓花上會時估值跌幅達三成，買家仍無需額外補付首期差額，實質按揭成數仍可達成交價之77%。若樓花上會時估值較成交價跌幅不多於18%，買家申請之按揭成數可達成交價之90%。

有關110%按揭計劃由一家多年主力從事樓按業務的金融服務公司提供，審批方式大致上與銀行按揭準則相若，而由於計劃對比銀行有着明顯較大的融資彈性，包括按揭成數高於銀行，亦接納非固定收入及多重按揭人士；因此有關計劃收取之按息及類同保費的費用(稱為「參與費」)會相對高一點，全期按息介乎P-1.75%至P-1.25%(P: 5.5%；按息現為3.75%至4.25%)，借款人亦可選擇將部分參與費加借在按揭金額一併供款，以減輕上會時開支負擔。

按息較大機會跳至4.25%

建議用家選用此計劃時，按自身實際需要及還款能力衡量，按揭成數以不高於估值之100%較理想，除了可避免貸款額高於物業價值令信貸風險較可控外，按息亦較優惠，批出息率低至3.75%，與一般銀行按息3.5%相差不大，若果選用估值計超出100%至110%貸款，則按息較大機會跳至4.25%。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

小米電動車業務順利

摩根士丹利發表報告指，小米集團(1810)2024年交付13.5萬輛電動汽車，成功達標，尚有不少訂單積壓，相信第2款電動車今年推出及交付，很大機會再下一城，電動車業務發展順利，對集團產生重大正面催化作用。

小米目標2025年電動車出貨量30萬輛。該行對小米業務執行能力愈來愈有信心，長遠而言，旗下電動車產品可能改變行業遊戲規則。

此外，大摩預期小米物聯網(AIoT)和智能手機業務今年收入錄得增長，智能手機、電動汽車與AIoT的「人車家全生態」整合持續發展，相信有助集團鞏固遠勝同業的競爭力。

上調銷量預測

該行將小米旗下電動汽車業務內在價值預測由1,700億元(人民幣，下同)，上調至2,040億元，2025年及2026年汽車銷量預測由26萬輛及40萬輛，分別上調至31萬輛及50萬輛。



■小米獲大摩升目標價。

大摩調高小米目標價28.58%，由35港元升至45港元，維持「增持」評級，並繼續列為首選股。

另外，花旗指出，小米1月SU7交付量超過2萬輛，已連續第4個月達標。由於產量提升，預計小米今年交付量32.5萬輛，高於目標。

該行稱，小米近期催化劑包括發布Mi 15 Ultra、SU7 Ultra 訂單增加、去年第4季季績、YU7正式推出，以及自動駕駛的更新等。

花旗維持予小米「買入」評級，目標價41港元。

個股分析—大摩/花旗

國壽上季或錄虧損

招銀國際發表報告指，即使資本市場表現較佳，惟預期中國人壽(2628)去年第4季淨利潤可能受投資市場波動而下跌。

考慮到市況波動，該行將國壽2024年每股盈測下調14%至3.85元(人民幣，下同)，而2025年及2026年則調升4%及8%，分別至2.68元及2.81元。

料新業務價值續增

招銀國際稱，預計2024年及2025年國壽新業務價值分別增長19.2%及9.2%，維

持予其目標價20港元及「買入」評級。

另外，花旗指，國壽預計在國際財務報告準則下，2024年度淨利潤1,024億元至1,126億元，按年增122%至144%，符合市場預期。

不過，上述數字暗示公司去年第4季或錄虧損22億元至盈利81億元，反映業績表現相較前3季波動。

該行予國壽「買入」評級，目標價17.5港元。

個股分析—招銀國際/花旗

萬科有望解決流動性問題

摩根大通發表報告指，萬科企業(2202)管理層變動及獲政府承諾支持屬正面發展，料有助集團避免債務違約，不過，深鐵集團是次入主萬科董事局後的發展仍有待觀察。

趁反彈後沽貨

該行料對萬科股價有正面作用，但在經調整淨虧損後的市賬率仍達0.35倍，高於不少國營內房，建議趁股價反彈後沽貨，予其「減持」評級，目標價3.3元。

另外，野村認為，萬科為內房龍頭企業之一，在市場下行周期中，集團混合股權結構，導致投資者對其財務穩健抱懷疑態度，今次主要管理層變動及破紀錄虧損均表明，政府將採取更積極措施，有望解決萬科流動性問題，潛在措施包括處置現有資產及國企股東支持再融資。

若萬科在未來幾個月內能逐步恢復合約銷售增長，並改善經營情況，野村認為今次管理層變動，將標誌持續3年的流動性危機將結束。

個股分析—摩通/野村