

# 抽中白居二 靠父幹上車



地產透視

農曆新年過後，有父母協助剛出來工作的子女上車，亦有父母為子女未來讀書方便入市校網樓盤。地產代理表示，近期所見，父母買家成為入市主流。

中原地產副分區營業經理冼子明表示，分行新近促成小西灣居屋富景花園10座低層F室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，望商場，早前以280萬元放售，現以居二市場價258萬元成交，實用呎價5,331元。新買家為年輕上車客，剛出來工作，最近成功中籤「白居二」，參觀上址後，心儀單位面積大和實用，屋苑交通方便，遂在父親協助下，把握機會上車做業主。原業主持貨逾26年，是次沽出賬面獲利144.2萬元。

中原地產分區營業經理柳志明表示，分行促成堅尼地城華輝大廈低層D室交易，單位實用面積429平方呎，兩房間隔，業主於去年年尾以460萬元放售，現最新以415萬元沽出，實用呎價9,674元。新買家為新手父母，因家人於附近居住，所以遷入區內，方便互相照顧，加上見上址



■上車客獲父親協助購入富景花園低層單位。資料圖片

校網優越，為方便小朋友將來讀書，因此參觀單位感合適後便快速決定入市。原業主持貨32年，是次沽出賬面獲利335萬元。

美聯物業助理聯席董事汪子龍表示，該行日前錄得火炭銀禧花園5座高層B室交易，單位實用面積498平方呎，兩房設計，單位兩個月前以530萬元放售，獲父母客垂青，鍾情屋苑近火車站，且單位戶型實用，故睇樓數次後，日前終以465萬元承接，實用呎價9,337元。原業主於1985年以29萬元購入，持貨約40年，是次轉手賬面賺436萬元，或升值逾15倍。

## 新婚夫婦租嘉亨灣兩房

中原地產副區域營業董事陳凱超

表示，分行促成西灣河嘉亨灣1座高層E室租務交易，單位實用面積493平方呎，兩房間隔，月租叫價24,500元，業主見租客可快速起租，同意減價以23,250元租出，實用呎租47.2元。新租客為新婚年青夫婦，心儀上址間隔實用，加上鄰近家人，見業主肯減租，即時決定租用單位。業主持貨16年，現享6.2厘租金回報。

香港置業高級聯席董事譚浩智表示，該行剛促成黃竹坑晉環2A座高層A室租務交易，實用面積765平方呎，三房間隔，單位業主以4.3萬元放租約一星期後獲外區客洽詢，經議價後以4.1萬元承租，實用呎租53.6元。新租客為家庭客，心儀單位鄰近小孩就讀的國際學校，睇樓兩次後決定承租單位。

## 私貸在身樓按照批(下)

上期提及之真實個案中，按揭人/抵押人(Mortgagor)、借款人(Borrower)及擔保人(Guarantor)，均是按揭申請涉及之不同身份，當中分別為何？按揭人/抵押人(Mortgagor)是將物業抵押予銀行換取按揭貸款的人，所以按揭人/抵押人必須是擁有單位業權的業主。一旦有拖欠無力償還按揭的情況，按揭人亦已同意銀行有權將抵押物業變賣償債。借款人(Borrower)是按揭借貸的人，承擔負責還款，而擔保人(Guarantor)就是為按揭還款提供擔保的人，一旦借款人拖欠款項，擔保人便要承擔責任負責還款。

不少銀行要求業主同時作為按揭人/抵押人(Mortgagor)及借款人(Borrower)身份，如涉及的人多於一位，有關入息及債務狀況都會一併計算。然而，有些銀行並沒一定要求業主須作為借款人(Borrower)身份，在審批上便可出現彈性；但留意，在有關安排下，即使業主只作為按揭人/抵押人無需計算其入息與債務，但銀行仍會查閱業主的信貸報告及銀行戶口月結單以作評估。

## 借款人不一定是業主

而借款人(Borrower)卻不一定是物業的業主，可能只是按揭申請中主要出示還款能力並承擔還款責任的人，例子是子女買樓給父母居住，父母是業主及按揭人，由於父母已退休，由子女作為借款人提供入息證明並負責供樓。在按揭貸款中，三個身份不一定同時存在，當借款人已有足夠還款能力符合供款要求，便無需要加上擔保人。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 舜宇獲升價近六成

舜宇光學(2382)發盈喜，預期2024年淨利潤介乎26.4億元至27.5億元人民幣，相當於按年增長140%至150%。建銀國際發表報告指，有關盈利水平高於市場預期，並意味集團去年下半年淨利潤同比增長135%至152%，達15.6億至16.7億元人民幣。

## 為國補受益者

建銀國際表示，舜宇於2025年有望成為消費電子產品補貼受益者，隨着集團改善產品組合，將可提升手機鏡頭和相機模組平均售價，至於主要美國客戶訂單，有助增加手機鏡頭中市佔率。估計2024年和2025年與手機相關產品收入增長率分別為19%和5%。

該行預計，由於車輛智能化愈趨複雜，相信今明兩年每輛車的攝像頭數量持續增加。預測舜宇車輛相關產品銷售同比增長率為13%和14%。

建銀國際將舜宇2024年至2026年盈利預測，分別上調16%、9%和9%，將其目標價大幅上調59.09%，



■舜宇料去年多賺逾1.4倍。

由66元升至105元。基於其行業領先技術和穩固的客戶基礎，舜宇仍是一個長線投資的選擇。重申其「跑贏大市」評級。

另外，滙豐環球表示，比亞迪股份(1211)早前發布「天神之眼」對高級輔助駕駛系統感應帶來顯著提振，相信舜宇亦將受惠，上調舜宇2024年至2026年盈利預測4%至9%，目標價由84.5元升至103.6元，維持「買入」評級。

個股分析—建銀國際/滙豐

## 瑞聲獲上調盈測

瑞聲科技(2018)預期，2024年淨利潤17億元至18.15億元(人民幣，下同)，按年增130%至145%。高盛發表報告指，集團去年下半年淨利潤12億元至13億元，較該行及市場預期高出14%及7%。

該行表示，瑞聲優化產品組合後，提升毛利率水平，而受內容規模擴張及新業務增量收入推動，估計2025年收入按年增23%。

高盛將瑞聲2024年盈利預測上調9%，而2025至2027財年盈測則各升3%，目標

價由54港元升至59港元，維持「買入」評級，並列入確信名單。

## 盈利能力改善

另外，中金亦上調瑞聲2024年及2025年淨利潤預測12%及25%，以反映其盈利能力改善，當前股價對應今明兩年預測市盈率為23.4倍及19.7倍。

該行維持其「跑贏行業」評級，上調目標價41%至52.15元。

個股分析—高盛/中金

## 比亞迪業務前景佳

花旗發表報告指，比亞迪股份(1211)資產周轉率改善、資本支出周期放緩、銷售組合調整，以及規模效應顯現，看好集團業務增長前景。

報告表示，比亞迪將有多項因素推動未來增長，包括行業電動車滲透率上升；此外，將推出多款新車型，包括3月和4月推出14款新車型、3月發布新的1000VBEV平台。

該行指，參考歷史數據，每年3月份整體行業電動車銷售提升，普遍環比上升12

至15個百分點，料今年3月電動汽車零售銷售將從1月的40%升至55%。

## 利潤複合增長率逾三成

花旗預計，比亞迪2025年至2027年銷量分別達575萬輛、703萬輛和816萬輛，淨利潤565億元、843億元和992億元人民幣，2025年至2027年淨利潤年均複合增長率32%。

該行將其目標價由500元升至688元。維持「買入」評級。個股分析—花旗