

杏花邨長情業主獲利豐



二手市場交投逐漸回暖，其中港島東老牌屋苑杏花邨錄得多宗長情業主大額獲利成交，地產代理表示，該屋苑平均成交呎價逐漸企穩1.1萬元以上水平，預料下半年交投走勢將平穩發展。

中原地產區域營業經理鄭俊輝表示，受惠於中美和談及拆息回落，市場交投加快，杏花邨上月錄得31宗成交，較5月份的25宗有所上升，該行新近促成21座中層4室交易，單位實用面積474平方呎，兩房間隔，向西南，放盤約半個月，最終以585萬元沽出，平均呎價12,342元。新買家為外區用家，已睇樓一段時間，由於擔心遲買會錯失心頭好及後市回升，故積極議價促成交。原業主持貨33年，賬面獲利382萬元，單位升值1.9倍。

鄭俊輝續指，該行另促成28座中層1室交易，單位實用面積614平方呎，三房間隔，向東北，望開揚海景，叫價770萬元，經議價後以750萬元沽出，平均呎價12,215元。新買家鍾情屋苑環境優美寧靜，擁私人海



■杏花邨建於海岸線旁，環境清幽。資料圖片

濱長廊，適合家庭居住，加上單位擁海景，認為價錢符合預算即購入自住。原業主持貨37年，賬面獲利688.4萬元，單位升值逾11倍。

美聯物業助理營業董事李聖智表示，市場入市氣氛回暖，優質物業獲買家積極承接，該行促成杏花邨本月首宗成交，單位為35座低層7室，實用面積499平方呎，兩房間隔，向東及坐擁海景，屬屋苑優質放盤，業主最初叫價700萬元，見買家具誠意，願意減價22萬元，以678萬元沽出。原業主持貨9年，是次轉手賬面虧損70萬元，物業貶值9%。另錄得該屋苑19座中層4室成交，單位實用面積474平方呎，兩房間隔，叫價590萬元，議價後獲微減8萬元，以582萬元成交，實用呎價12,278元。新買家

為年輕新婚上車客，原本在東區租樓，有感息口回調「供平過程」，睇樓後心儀屋苑發展成熟，決定入市做業主。原業主持貨9年，賬面微蝕1萬元。

高層三房獲利近600萬元

中原地產筲箕灣形薈分行區域營業董事黎百祥表示，該行促成杏花邨34座高層5室交易，單位實用面積560平方呎，三房間隔，坐向西南，經議價後以650萬元易手，平均呎價11,607元。新買家為外區買家，鍾情屋苑配套完善且鄰近港鐵站，睇樓後認為價格吸引，遂決定入市自用。原業主於1988年以55.8萬元一手購入單位，持貨37年，是次沽出賬面獲利594.2萬元，單位升值近11倍。

30年期按揭審批準則

根據統計數字，近年借款人申請及銀行批出之平均按揭年期維持約27年，對比十多年前平均按揭年期少於25年以及二十多年前平均按揭年期少於20年，反映近十年選用較長按揭年期的借款人佔多，以選用30年及25年還款期為主流。選用較長按揭還款期的好處是，每月供樓金額相對較低，亦因而較易於通過銀行審批之供款要求。

目前按揭年期上限為30年，是否每位按揭借款人都可申請最長30年還款期？銀行對於按揭年期設有審批準則，借款人的年齡及物業樓齡亦是評估要素，亦會影響銀行批出之按揭年期。一般來說，按揭借款人的年齡或樓齡與還款期的總和(i.e.年齡/樓齡+按揭年期)上限介乎70至75年。

「80減年齡」計算還款期

按照上述主要準則，借款人年齡若超過45歲已未必可獲批足30年還款期。其實，對於年齡相對較高的按揭申請人，仍有彈性方法可獲批足長達30年按揭年期。市場上有部分銀行對於年齡審批方式較具彈性，接納以「80減年齡」的計法，借款人年齡若達50歲仍可獲批足30年還款期；當然，借款人仍需向銀行提供足夠入息證明。有些銀行以「75減年齡」作為基本準則，而當中可因應特定情況放寬至「80減年齡」，例如是客戶屬於較大額存款的理財客戶，又或能顯示退休後仍有持續穩定收入如退休金、股息、租金等。

那麼，年齡高於50歲的人士，又有沒有方法獲批足30年還款期？下期再續。

領展料受惠零售回穩

摩根士丹利發表報告，預期領展(0823)受惠本港零售銷售穩定及潛在納入滬港通/深港通因素。本地零售銷售回穩，結束連續



■領展股息率6.2%，具吸引力。

14個月跌勢，有助支持領展物業組合，其整體佔用成本維持於13%的健康水平，租賃策略具靈活性。

潛在發行S-REIT

領展3.0策略正在醞釀，大摩認為，集團可透過多元化優化投資組合，創造新的穩定費用收入來源：通過資產處置回收資金，投資增值收購以加速增長。旗下海外資產（截至今年3月底價值249億元）潛在發行新加坡房地產投資信託基金(S-REIT)，若以較低收益率分拆，亦能為股東帶來增值。

此外，領展是香港REITs中，最

具流動性和規模最大的公司；股息率達6.2%，高於商業REITs平均約5%的收益率；10年期中國國債收益率持續低於2%，且料美

聯儲即將降息；集團強健的資產負債表，對內地投資者具有吸引力，估計於年底將獲納入滬港通/深港通，成為潛在正面催化劑。

大摩表示，領展估值吸引，重申其「增持」評級，維持目標價48元，並列為香港地產行業首選。

另外，花旗指，中央鼓勵A股企業來港上市、互聯互通擴容等支持政策，將鞏固香港金融中心地位，並吸引資金流入，料可成為香港地產股關鍵催化劑，預計可提供較高股息回報的股份及指數成份股將受南下資金青睞，該行首選領展，予「買入」評級。

個股分析－大摩/花旗

華虹加快本地化進程

國家大基金三期於5月成立，註冊資本達3,440億元。星展發表報告指，受大基金及私人投資產能增加的支持，預期內地積體電路(IC)市場自給率於2027年提升至26.6%。

該行稱，美國去年進一步收緊出口管制，並於今年3月擴大實體名單，限制中國取得工具與芯片後，促使內地原始設備製造商和無晶圓廠設計商，將更多28納米及以上的產能轉移到本地成熟代工廠。

報告提到，華虹半導體(1347)無錫新

12英寸生產線已於去年底試產，估計今年內產能倍增，即使在周期轉變，相信集團能滿足更本地化強勁的需求。預期晶圓產量今年底開始分階段擴充，並提高規模效益，支持2026年至2027財年利潤率回升。

市場情緒正改善

該行表示，隨着加快本地化進程，市場情緒正改善。維持華虹「持有」評級，目標價由30元升至35元。

個股分析－星展

恒瑞醫藥創新藥銷售強勁

瑞銀發表報告指，恒瑞醫藥(1276)上半年業績表現理想，當中，在內地創新藥物銷售保持強勁增長動力，預計趨勢持續。根據IQVIA數據顯示，今年4月，該公司創新藥物銷售按年增41%。

此外，集團旗下多個產品具有重磅藥物潛力，包括CDK4/6抑制劑、血小板生成素受體激動劑、HER2抗體偶聯藥物、JAK抑制劑及GLP-1受體激動劑等。至於紫杉醇在美國的訂單表現良好。

該行指，恒瑞下半年將在學術會議

上發布一系列數據，包括HER3抗體偶聯藥物及CDK4抑制劑等。另預測公司2025年上半年收入按年增21.2%，淨利潤增30.4%，高於市場預期的11.2%及7.7%。

升目標價至87.3元

瑞銀認為，公司近期股價造好，已反映市場對中期業績的預期，將其目標價由76元升至87.3元，維持「買入」評級。

個股分析－瑞銀