

天水圍業主趁旺沽貨



天水圍區二手成交延續上月旺勢。地產代理表示，區內主要屋苑由私樓嘉湖山莊到居屋天頌苑等業主近期頻頻沽貨套現。

利嘉閣天水圍屯門首席分區董事胡志偉表示，剛促成天水圍嘉湖山莊5期麗湖居6座高層B室交易，單位實用面積630平方呎，三房套間隔，最終成交價545萬元，實用呎價8,651元。買家看中單位為三房套，而且鄰近嘉湖銀座大型商場，濕地公園，而輕鐵站可直達天水圍西鐵站交通方便，另屋苑有穿梭巴士往返港鐵天水圍站等而承接。原業主轉手賬面賺385萬元，樓價升值2.4倍。

中原地產天水圍資深區域營業經理文家輝表示，分行日前促成嘉湖山莊景湖居12座低層D室交易，單位實用面積547平方呎，三房間隔，業主開價505萬元，議價後以475萬元成交，減價30萬元或5.9%，實用呎價為8,684元。買家為上車客，鍾情上址享開揚內園景，睇樓後即時還價入市。原業主賬面賺75萬元。

美聯物業天水圍栢慧豪園分行首席高級營業經理王亦倫表示，該



■嘉湖山莊麗湖居三房套獲買家以545萬元承接，樓價升值達2.4倍。
資料圖片

行最新促成嘉湖山莊麗湖居1座中層E室交易，單位實用面積446平方呎，兩房間隔。單位原本叫價410萬元，最終以395萬元成交，買家購入單位作自住用途，實用呎價8,856元。原業主賬面獲利295萬元。

天水圍區內規模僅次嘉湖山莊的居屋天頌苑亦錄二手成交。祥益地產高級分行經理林家倫表示，剛促成天水圍居屋天頌苑J座中層2室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔，日前獲區內客垂青。由於家人居住同區，故首選在鄰近物色單位以便日後互相照應，買家鍾情單位內籠寬敞，加上原業主願意調整價格，累計減價達50萬元，有感單位性價比高，遂決定以480萬元（自由市場價）購入上址作自住之

用，實用呎價為7,385元。

Wetland Seasons Bay 四房勁蝕

另外，中原地產天水圍資深區域營業經理文家輝又稱，分行近期另促成天水圍近年焦點半新盤Wetland Seasons Bay 1期別墅7座低層B室交易，單位實用面積774平方呎，四房套房連工人套房間隔，附帶靚裝修，業主開價1,028萬元放盤，經買家連日議價後，減價65萬元，以963萬元成交，實用呎價12,442元。買家為外區換樓客，鍾情單位景觀開揚，環境幽靜，加上附帶靚裝修，為市場罕有放盤，議價多日終成功購得心頭好。原業主持貨近5年，唯賬面仍勁蝕346.8萬元。

Non Consent 或減按揭成數



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

今期續談行內俗稱 Non Consent 按揭申請，意指用家申請按揭選擇簽訂表格2，授權銀行查閱信貸紀錄但不包含樓宇按揭資料。市場上並非所有銀行接受 Non Consent 按揭申請，有關審批亦較保守，並會因應信貸風險而扣減按揭成數又或上調按息。

借款人不要誤以為選擇 Non Consent 按揭申請必定等於銀行可免除計算其現存按揭債務。事實上，銀行之按揭申請表已需用按揭申請人填寫申報其現有按揭狀況包括是否有其他按揭在身、按揭供款金額等。此外，銀行亦會根據借款人提交的銀行賬戶月結單、現金流動及信貸紀錄尋找線索，若發現正在為樓按供款，銀行同樣需將供樓金額計入供款佔入息比率。例如銀行會從借款人的銀行月結單查看是否有定期的入數或支出紀錄，若顯示有相關紀錄，銀行會進一步向借款人了解有關現金流動是否債務還款，並需提供相關文件。此外，信貸紀錄載有借款人曾經申請信用卡或私人貸款的登記地址，對於 Non Consent 按揭申請，銀行亦慣常會為有關地址進行查冊，若發現借款人屬於有關物業的業主及按揭借款人，銀行亦需向借款人了解供款並列入供款佔入息比率計算。

本義並非隱藏按揭債務

當然，借款人既然獲賦予權利可選擇以 Non Consent 形式申請按揭，市場上確實造就了一些因着此方面彈性而成功上會的個案。然而，借款人應明白，Non Consent 方式申請按揭的本義是尊重保護私隱的權利而非隱藏按揭債務，故此銀行仍會盡力向借款人了解債務狀況。而對於 Non Consent 審批形式之按揭，現時市場上有部分銀行接納申請，但基於信貸風險較高，銀行一般會扣減按揭成數，較常見是扣減一成至兩成按揭，例如由七成按揭下降至六成或五成；又或上調批出之按揭息率，加幅為1厘或以上。

瑞銀：今年A股盈利增速料提升至11%

瑞銀證券中國股票策略分析師孟磊今日發表中國股票策略稱，基準情景下，該機構預計今年全部A股盈利增速將從去年的3.9%提升至11%。

孟磊指，全部A股公司一季報顯示A股盈利正在加速恢復。其中，非金融板塊在一季度盈利同比增長11.8%（2025年為+0.8%）。2026年第一季度全部A股非金融板塊的毛利率與淨利率分別同比提升0.6和0.3個百分點。中期來看，更多支持政策的推出、「反內卷」的推進以及海外收入佔比的提升，均有利於利潤率的擴張。事實上，近期工業企業利潤的提速以及市場盈利一致預期的持續上修，均指向今年盈利環境不斷向好。

據他觀察，各類資金入市正在結構性地降低股權風險溢價。中國居民部門存款目前更多地是以間接的方式入市；融資餘額持續創出新高，但佔市場自由流通市值的比例仍處於合理區間；私募證券投資基金新備案的規模和數量持續攀升；行業與主題ETF規模的擴張推動了行業龍頭的股價表現；隨着A股市場賺錢效應持續好

轉，主動公募基金新發有望出現邊際回暖；海外投資者將逐步回歸中國股市，而南下淨流入或放緩。

孟磊亦提到，近期大科技板塊的周度成交額佔全部A股市場的比例、及其市值佔全部A股總市值的比例均出現了快速上行，超越歷史高點。不過，從公募基金的超配比例來看，2026年一季度公募基金對大科技板塊的超配比例為9.9%，低於2015年四季度14.1%的歷史峰值，也遠低於公募基金在2019年二季度對大消費板塊18.7%的超配水平。

「我們注意到公募對特定板塊的超配比例從前低提升至區域峰值，通常需要三年左右的時間，與整體市場風格的形成到切換普遍所經歷三年左右的時間窗口相匹配。這可能是由於行業的高景氣度難以持續超過三年、且資金的集中亦有極限。就目前而言，2024年『924』至今科技成長風格跑贏的時間尚不足兩年。」

孟磊強調，基於A股市場「慢牛」的行情看好成長風格。在PPI與工業企業盈利回升的背景下看好周期風格。

調查：港人擬留七成資產養老

宏利昨在港發布《宏利亞洲康健調查2026》。調查顯示，隨着人口壽命延長，港人長壽觀念正悄然轉變，由傳統的單純財富傳承，轉向追求晚年的自主生活、財務韌性與自我照顧能力。高達九成受訪者渴望盡可能長時間維持獨立生活，更有受訪者計劃將高達71%的資產預留作自身未來需要，僅將29%留給下一代，自主生活正成為本港新一代的「傳承觀」。

九成重視財務自給自足

本次調查於今年2月至3月期間進行，訪問了亞洲九個市場逾9,000名市民，其中包括1,000名香港受訪者。結果指出，港人雖然追求獨立，但也預期未來將分別面臨約14年照顧依賴期與17年財務依賴期，後者更是亞洲受訪市場中最長。高達91%的受訪者認同「自給自足」有助避免為家人帶來負擔。

宏利香港及澳門退休業務部主管

何精怡表示，調查反映港人愈來愈重視善用財務資源以支持長遠自主生活。她指出，退休規劃不應只着眼於資產累積，更應建立持續收入；強積金成員需要因應不同人生階段，定期檢視投資選擇，並透過資產配置多元化來提升財務韌性。

調查同時揭示了本港普遍存在「知易行難」的落差。在健康層面，雖然83%受訪者認同定期體檢的重要性，但實際上僅有42%人每年進行體檢；在財務層面，儘管九成受訪者重視財務自給自足，但實際上僅有52%透過投資應付退休及照顧需要，相較於52%透過投資，僅34%設有正式退休保障安排。

此外，本港照顧者承受的雙重壓力不容忽視。每十名香港受訪者中就有四人肩負照顧責任，其中68%表示日常生活及財務規劃因此受到影響。港人預期每年平均需約9.4萬元以應付突發醫療開支，惟大眾在提前規劃與家庭溝通方面仍顯不足。