

天水圍新盤未入伙先短炒



天水圍近日二手成交持續上升。地產代理

表示，除了區內大型藍籌屋苑嘉湖山莊外，即將入伙的新晉屋苑 YOHO WEST PARKSIDE 近日亦錄得多宗短炒獲利成交。

天水圍新盤 YOHO WEST PARKSIDE 近期開始收樓，地產代理透露，市場已率先錄得約 5 宗二手成交，均屬短炒獲利個案。買家主要為同區用家，看好鐵路站上蓋及新落成屋苑的配套質素。美聯物業天水圍柏慧豪園分行首席高級營業經理王亦倫表示，剛促成天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 1B 座低層 B5 室交易，單位實用面積 288 平方呎，一房戶型，原叫價 450 萬元，議價後以 425 萬元成交，實用呎價 14,756 元。買家為同區客，鍾情屋苑質素及配套，故趁屋苑未入伙已加快步伐入市。原業主於 2025 年 3 月以 316 萬元一手購入該樓花單位，而單位未收樓已成功沽出，持貨 17 個月，賬面獲利 109 萬元，物業期內升值 34.5%。

王亦倫續稱，該行另剛促成 YOHO WEST PARKSIDE 1A 座低層 A3



■YOHO WEST PARKSIDE 近期開始收樓，市場已率先錄得約 5 宗二手短炒獲利個案。

資料圖片

室交易，單位實用面積 410 平方呎，兩房戶型。單位原叫價 600 萬元，議價後以 580 萬元成交，實用呎價 14,146 元。新買家為同區用家，作為新婚之用，鍾情屋苑新簇，加上銀碼吸引，故拍板承接。原業主是次轉手賬面獲利 88 萬元，物業升值 18%。

兩房收樓 3 日 560 萬元沽

中原地產天水圍嘉湖分行 B 組副分區營業經理何家樂表示，天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 近日陸續收樓入伙。日前連錄 2 宗成交，同樣收樓 3 日即沽出。其中 1B 座中層 B6 室，實用面積 408 平方呎，兩房間隔，成交價 560 萬元，實用呎價 13,725 元。原業主持貨一年半，賬

面獲利 96.87 萬元，升值 21%。

何家樂續稱，毗鄰單位亦於同日易手，1B 座中層 B5 室，實用面積 288 平方呎，一房間隔，成交價 435 萬元，實用呎價 15,104 元。原業主持貨一年半，賬面獲利 80.93 萬元，升值 23%。

利嘉閣地產天水圍 YOHO WEST 分行高級經理曾慧敬表示，該行最新促成天水圍嘉湖山莊 1 期樂湖居 13 座低層 G 室交易，單位實用面積 548 平方呎，三房間隔。新買家為區內投資客，鍾情嘉湖山莊生活配套完善，看好長期收租回報，故於睇樓後即決定洽購。單位最終以 416.8 萬元成交，實用呎價 7,606 元。原業主現賬面獲利 300.8 萬元，單位期內升值近 2.6 倍。

什麼資產可申請按揭？



息息相關

王美嫻

中原按揭董事總經理

銀行審批按揭有一款依據借款人資產水平作評估的按揭審批方式，近年這類申請亦愈見增多。而以資產水平申請按揭，可納入計算的資產類別包括現金存款、股票、基金、債券、物業、認可保單等，銀行之間對於不同資產類別的評估方法有所不同，現金存款一般可獲 100% 納入資產值。

至於物業及車位類別，折算率一般為 50%，按照物業單位估值之 50% 納入資產值。若借款人持有上述不同類別的資產，可合併計算出「資產總值」，但要留意，銀行是以「資產淨值」(net asset value "NAV") 作為審批基礎，即是以「資產總值」減去負債得出之淨額。

資產淨值不少於樓價金額

一般而言，借款人需要證明其擁有的「資產淨值」不少於按揭物業的樓價全數金額（部分銀行要求「資產淨值」不少於新購按揭物業樓價連同印花稅之總額）。例如借款人擁有現金及股票資產總值 800 萬，但尚欠債務貸款共 900 萬，借款人的負債比起資產還要多，故此借款人未有任何資產淨值可言；但若果借款人沒有任何負債，可計算之資產淨值便達到 800 萬。

若借款人希望以物業資產水平申請按揭，持有物業現值 1,500 萬，尚有按揭額 300 萬，假設他沒有任何其他負債，計算方式是先以 1,500 萬 × 50% 計出資產值 750 萬，然後減去屬於負債之 300 萬按揭餘額，計出資產淨值為 450 萬，借款人便可購買一個等同價值達 450 萬之物業，並獲按揭成數高達七成；若然借款人已供滿樓並沒有按揭欠款及其他負債，物業資產淨值便能提升至 750 萬，可為一個價值達 750 萬之新購單位獲批七成按揭。

香港年金推跨境支付服務

香港年金有限公司昨宣布，公司客戶即日起可選擇透過其於內地開立的合資格人民幣銀行賬戶，跨境收取保證每月年金金額。香港年金公司指出，客戶完成所需的申請手續後，公司的服務銀行將以港元計算的保證每月年金金額兌換為人民幣，並透過「跨境支付通」支付到客戶於內地開立的合資格人民幣銀行賬戶。實際存入的人民幣金額，將按相關服務銀行處理該筆交易時適用的即時匯率計算，公司不會就此服務收取任何費用。

香港年金公司執行董事兼總裁梁靈智表示，近年香港居民到內地養老越見普及。公司希望利用「跨境支付通」推出跨境年金支付服務，讓客戶能更方便地領取保證年金，覆蓋在內地的日常開支，輕鬆享受跨境互通的退休生活。

須注意，匯率或會因市場情況而有波動，最終存入客戶於內地開立的合資格人民幣銀行賬戶的人民幣金

額，可能與任何估算或預期有所差異。因匯款而產生的任何相關費用及匯率差價，將由客戶承擔。

中銀香港同日公布，成為首家支持香港年金提供跨境年金支付服務的銀行，為香港年金公司的客戶增設經內地中國銀行賬戶以人民幣收取年金款項的安排，且無需手續費。透過此項安排，以港元發放的年金款項將兌換為人民幣，並直接跨境發放至其客戶在內地的指定合資格人民幣賬戶，省卻北上安老的客戶自行辦理兌換、提款或跨境匯款的手續，提升跨境養老便利性。

香港年金是一種終身保險產品，專為 60 歲或以上香港永久性居民設計，讓投保人繳付一次性保費後，即可終身每月收取固定且有保證的年金收入，助退休人士「自製長糧」。以 100 萬元保費計算，60 歲男性每月可領取約 5,100 元，65 歲男性每月約 5,800 元，女性年金率視乎年齡及性別另行計算。

希音招股一手入場費約 5000 元

快速時尚電商平台希音國際(0625)昨日起至本周四公開招股，計劃全球發售約 2.8 億股 B 類股份，其中 10% 在香港公開發售，招股價介乎每股 47.6 至 49.5 元，集資最多逾 138.5 億元。以一手 100 股計算，入場費約為 4,999.92 元。

預計下周二掛牌上市

希音國際預計將於下周二掛牌上市，聯席保薦人為高盛、摩根士丹利及摩根大通，基石投資者包括 Boyu、Tiger Global、General Atlantic、騰訊、景林、泰康人壽、UBS AM Singapore。業內人士認為，這直觀體現出全球主流資本市場對企業綜合實



台。希音是快時尚電商平台。資料圖片

力、經營壁壘及長期成長前景的高度認可。

希音本次擬全球發售共約 2.8 億股 B 類股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，其中港股市場公開發售近 2,800 萬股(可予重新分配)，國際發售約 2.5 億股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，發售價格區間定為每股 47.6 元至 49.5 元。

按每股發售價範圍中位數 48.55 元計算，全球發售所得款項淨額約 131 億元，其中預計約 40% 將用於提升公司的技術能力，約 40% 將用於提高品牌知名度和增強全球布局，約 10% 將用於公司推廣企業責任的舉措，剩餘資金將用於一般企業用途。

希音是一家全球在線時尚和生活方式公司，其創新的「大規模自動化小單快返」(LATR) 運營模式，破解了行業的「三難」困境，實現商品選品多樣性、設計上新速度與存貨管理效率三者同時兼顧。按 2025 年的零售銷售額計，希音已是全球最大的在線時尚目的地以及全球五大服裝和鞋類公司之一，為全球約 160 個市場的約 2.73 億活躍顧客提供服務。