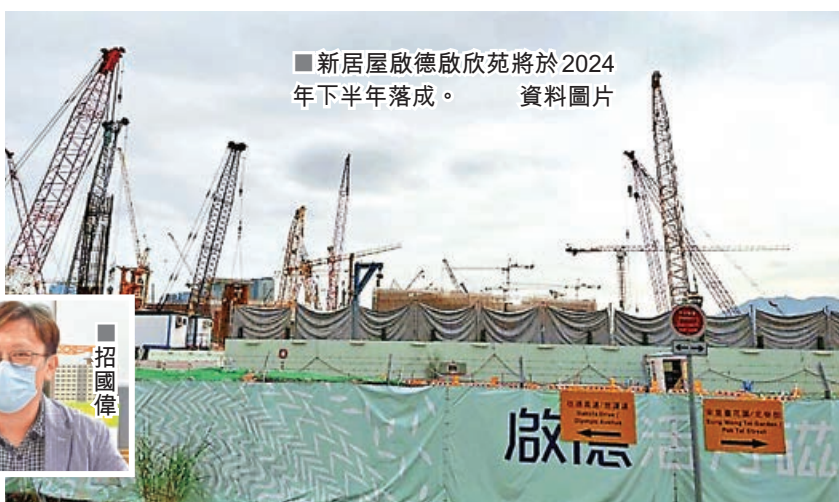


資助屋面積封底 納米樓再見



隨着行政長官李家超首份施政報告中宣布，在2026/27年度起新建資助房屋出售單位面積封底，不小於26平方米（即約280平方呎）；新落成公屋（一至二人單位除外）一般室內樓面面積亦不小於同等水平，即21平方米（即約226平方呎）。對此，房委會委員及公屋聯會總幹事招國偉形容，這是政府回應社會訴求，行出正確第一步。



■新居屋啟德啟欣苑將於2024年下半年落成。資料圖片



招國偉

招國偉接受本報訪問時指，資助房屋單位面積封底對公屋影響不大，因為現時出租公屋面積並不是以實用面積計算，而是用室內樓面面積計算，現時一般公屋的室內樓面面積約230至240平方呎，與未來封底面積280平方呎差不多。他相信，政府是次針對居屋等資助房屋的居住面積，而非一至二人單位的公屋，可謂實事求是。他寄望政府放眼未來大力發展的北部都會區和明日大嶼，可以有計劃擴大公屋住戶的居住空間。

近幾年來，公屋以及資助房屋如居屋開則也趨向「納米化」。搵樓平台House730指，其中，用作港島南區華富邨重置的新公營房屋，全數單位面積

不足400平方呎，最細的只有152平方呎，屬於一至二人單位。根據房委會資料顯示，現時的華富（一）邨及華富（二）邨合共9,147個單位，單位面積分別介乎305至429平方呎。由此可見，上述重置新公屋單位面積明顯縮水。至於公屋「納米化」於近年綠置居項目上早已有跡可尋，如2019年推出的柴灣蝶翠苑及青衣青富苑，最細單位面積由187平方呎起，其中青富苑的納米單位推出銷售大半年，仍然有逾百伙未沽。

啟德啟欣苑 17%蚊型戶

除綠置居外，連新一期「居屋2022」啟德啟欣苑同樣出現納米戶，全屋苑提供1,840伙，當中320伙屬超迷

你單位，實用面積僅約186至189平方呎，納米戶佔整個屋苑達17%。不過，招國偉表示，居屋納米戶相信銷情不會有影響，因為居屋九成申請者為白表人士，而是次新一期居屋有25萬人申請，相信會如常售清。反而綠置居申請者，由於本身居住公屋，單位面積太細的話，他們不急於揀樓。招國偉表示，若綠置居的單位面積太細，將難以吸引綠表的3人以上家庭購買。

新一期「居屋2022」共提供7個新居屋屋苑，將於今年第四季開始揀樓，合共約9,000伙，該7個屋苑當中，被批評有不少納米戶的啟德啟欣苑單位面積由186至448平方呎，售價124至479萬元。

銀主盤按揭



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

銀主盤指由承按人（銀行或財務公司）以賣方出售物業，主因是按揭借款人連月斷供無法還款，亦未能與承按人達成解決方案，最終承按人便根據按揭條款收回抵押物業，以銀主身份出售單位，將賣樓所得款項償還按揭欠款及相關損失。近月市場報道銀主盤亦加入減價行列，造就一些買家轉投銀主盤尋寶。

銀主盤以往給人錯覺是難於承造按揭，但原則上銀行審批銀主盤按揭與私樓按揭沒有很大分別，但若果銀主盤本身牽涉個別情況，例如是業權瑕疵、凶宅、缺契、僱建問題等，便有可能影響按揭審批。

臨約作為分界線

銀主盤買賣一般以臨時買賣合約作為分界線，簽署合約後，等同買家已接受物業之業權及樓宇狀況。換句話說，一般情況下，簽約後即使買方發現任何產權負擔或物業狀況問題，亦不可提出爭議；例如原業主拖欠管理費、水電費等導致物業被註追收押記令，俗稱「釘契」，買方需要自費處理及註銷有關備忘錄。此外，銀主盤買賣過程中，買方不可將單位轉售。

買家在確定買入銀主盤前應先做足工夫，如事前了解單位有否僱建、改建或結構性間隔改動；查看單位在土地註冊處之紀錄，以便了解單位有否法庭押記等產權負擔以及透過委託律師查閱物業契據文件，以便了解業權狀況。如出現個別問題，買家可先行了解銀行是否接納有關狀況，或是否可就有關問題找出解決方案。

內房政策隱含靈活性

國家統計局數據顯示，9月份內地70大中城市新樓樓價按月下跌城市增加。據路透社推算，新建商品住宅價格按年跌幅擴大至1.5%，為2015年8月以來最大跌幅，並連跌五個月，按月則跌0.2%。

上月70個大中城市中，新建住宅價格上升的有15個，較8月減少4個，持平有1個，下跌的城市增至54個。此外，四大一線城市中，北京及上海新建商品住宅價格按年及按月均向上；不過，深圳及廣州新樓樓價按月分別跌0.5%及0.3%。

市場對預售房屋缺信心

摩根士丹利發表報告表示，預料中央經濟工作會議將制定新經濟政策。目前內地住房政策隱含的靈活性，意味更多的寬鬆政策即將出台，或尋求更多的供給側支持（即針對開發商）。



■內地9月70大中城市樓價按年跌1.5%。 彭博社

大摩認為，內地新房銷售在季節性調整後繼續環比下降，這與二手房銷售的一些復甦形成鮮明對比，可能反映市場對及時交付預售房屋缺乏信心。

開發商流動性壓力與內房銷售下滑之間的「負反饋」循環仍然存在，因此，為了充分支持正在進行去槓桿化，料當局會尋求以擴大債券發行形式，為管理良好、私人開發商提供更多流動性支持。

該行認為，內地二十大報告「規範財富積累」的新措辭是「共同富裕」倡議的一部分，如成功實施，將有助於經濟從投資轉向消費。

行業分析—摩根士丹利

長汽季績勝預期 花旗予買入

長城汽車(2333)第三季淨利潤25.6億元(人民幣，下同)，按年升80.74%；每股基本收益0.28元。營業收入為373.5億元，增長29.36%。至於首九個月，集團賺81.6億元，同比升65.03%；營業收入994.8億元，增長9.56%。

目標價 14.6元

花旗發表研究報告指，長汽上季表現勝預期，維持其H股目標價14.6港

元。該行預期，集團第四季收入增長將按季持平，由於高庫存水平，料公司不會在第四季積極補貨。另外，考慮到底額外成本和支出的可能性，將長汽第四季毛利率預測按季下降1.1個百分點至18%，純利預測上調至23.2億元，意味2022年全年可賺104.7億元，更新後2022至24年盈利預測分別為104.7億元、110.1億元及127億元。

大行精選—花旗

潤泥盈利能力有望改善

華潤水泥(1313)首三季營業額按年跌21.5%至241.9億元，盈利跌65.4%至18.4億元。首九個月毛利率僅15.79%，上年同期為30.32%。對比上半年毛利率20.5%亦見下跌。

銷量方面，7月至9月份，水泥銷量2,186萬噸，首三季共售5,253萬噸，按年跌16.75%。售價亦由第二季的每噸406元，降至第三季的363.1元。去年同期為387.3元，出現價量齊跌。由於煤炭價格上季仍然高企，導致水泥業務毛利

進一步下跌。

股價仍呈弱勢

進入傳統水泥市場旺季，水泥價格已於9月起穩步回升，第四季毛利率有止跌條件。

不過，房地產開發投資欠佳，整體市場需求難以大幅改善，但盈利能力仍有望改善。目前股價呈弱勢，或需待房地產市場有更大改善後再作部署。

個股分析—凱基亞洲