

新居屋揀樓 機會率剖析



今天新居屋2022開始揀樓，是次房委會共推出7大屋苑近9,000伙，以下就由居屋市場專家分析，為廣大準買家評估可以揀到心目中單位的機會率有多大，以及因應機會率，按實際需要而作出抉擇，最終能夠揀到心儀的單位，成功上車。

首先，房委會居屋整個揀樓機制是先讓最優先的申請類別（即「家有長者優先選樓計劃」申請者）按攪珠結果揀樓，然後再到下一申請類別（即「一般家庭」申請者）按攪珠結果揀樓，最後才到「一人申請者」按攪珠結果揀樓。而編號GE代表「綠表家有長者」，WE代表「白表家有長者」。GE1即代表「綠表家有長者」1號，WE1即代表「白表家有長者」1號。

1074位前穩得市區兩房

社交平台「新居屋、綠置居、白居二資詢討論群」成員John Chan表示，由於綠白表比例為4:6，揀樓時將以5組為一單位，按順序：綠、白、綠、白、白進行揀樓。假設無人被DQ或棄選，按照房署「家有長者時段」進行揀樓的



東涌裕雅苑是唯一現樓屋苑。

可揀單位分配

綠表組別	可揀單位
家有長者	1,080伙
一般家庭	2,130伙
單人	360伙
白表組別	可揀單位
家有長者	1,620伙
核心和非核心家庭	3,196伙
單人	540伙

資料來源：房委會

隨機排列次序，在前2,700位「家有長者時段」準買家中，能夠揀到7大屋苑中市區屋苑1房或2房單位的機會率，包括(1)綜合排名在1,074位(WE644)或之前，必定能揀選市區2房單位！(2)綜合排名在2,532位(WE1519)或之前，必定能揀選市區1房單位（不計觀塘一房）。(3)綜合排名在3,516位或之前，所有能在「家有長者時段」選樓的人必定能揀選市區1房單位。

同樣道理，在2,701位至8,023位揀樓次序中，計算出能順利於綠白表「一般家庭時段」進行揀樓的隨機排列次序估算如下，(1)綜合排名在3,515位(WM575)或之前必定能揀選市區1房單位！(2)綜合排名在6,335位(WM2562)或之前必定能揀選1房或以上單位！(3)綜合排名在7,917位

(WM3676)或之前必定能揀選非觀塘市區開放式單位！而編號GM代表「綠表家庭」，WM代表「白表家庭」。

至於最後申請類別則是綠表和白表的「一人申請者」，理論上這組別揀樓時段可供揀選的單位已經不多。不過，房委會每年都會為「一人申請者」預留一定數目的單位，今年有900伙，如果按綠白表4:6的比例計算，相信今年最後一批揀樓的白表單身客有540伙可選。而編號GS代表綠表單人，WS代表白表單人。

今期新居屋以市價五折推售7個新盤，包括北角驥華苑、啟德啟欣苑、馬頭角冠山苑、觀塘安秀苑、將軍澳昭明苑、沙田愉德苑及東涌裕雅苑，合共提供8,926個單位。

租金可計入樓按



息息相關

王美韻

中原按揭董事總經理

買家在申請按揭時，租金可作為入息計算，讓按揭壓力測試較易通過。而在按揭審批中，買樓收租人士，銀行一般接受將物業租金的70%列作入息計算。留意買樓收租需要預備較充裕之按揭首期，按照現行樓按措施，出租物業又或非自用物業的可造按揭成數限於5成，並非如自用物業可高達6成，若果買家已持有自用按揭物業，新買入的出租物業便屬於第二套房按揭，按揭成數需降至4成。而對於出租物業的按揭申請，壓力測試上限亦需收緊10%，假定加息加2厘後之供款佔入息比率上限由原先60%降至50%。

單位未租出可申請

若非連租約或已出租之單位，即未有租約顯示實質租金作為依據，銀行仍可評估物業在市場上之租值後，接納預估租金之60%作為入息計算，這種方式只需買家在申請按揭時向銀行表明單位擬作出租之用。換言之，買家即使未有實質租金收入，仍可憑藉預估租金提升自己用作申請按揭之入息水平。

舉例，買家購置一個800萬之單位擬作收租之用，按揭成數由6成降至5成，選用30年還款期，按照現時息率之最低月入要求不少於42,824元；買家月入36,000元，原本需找擔保人方可獲批按揭，但納入預估租值16,000元之60%作為入息後，可計算入之入息水平提高至45,600元(36,000元+9,600元)，無需擔保人即可獲銀行批出按揭。

美銀料物管較內房股吸引

人民銀行、銀保監會聯合發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，出台六方面十六條措施全力支持房地產融資，以解決當前面臨的流動性危機，提振樓市信心。

美銀證券發表報告指，內地推「16條」措施支持房地產市場，該行對內房行業看法積極。與以往零散政策不同，今次屬整體性措施，通過支持內房開發商銷售和資金渠道，以助解決流動性問題。同時就放鬆對房地產行業的緊縮政策立場，釋出明確信號。

該行指，由於有更多跡象顯示中央可能準備調整防疫政策，料內房行業持續改善，包括房地產銷售復甦速度超預期，及違約風險受控等。

看好潤地及中海外

美銀預計，未有出現違約問題的開發商將成為進一步放鬆政策的主要得益者。整體而言，看好國企開發商華潤置地(1109)和中海外(0688)，以及私營開發商中的龍湖(0960)。另由於



國策支持內房業，看好龍湖前景。

資料圖片

盈利前景不佳，繼續看淡金茂(0817)。

該行認為，私營內房開發商上周股價急升，已部分反映違約風險降低，惟大部分私營開發商的增長前景仍不明朗，因基本上已經停止買地，亦無可觀投資物業，因此，投資物管股或更具吸引力。

另外，該行提到，7月至10月的內房銷售情況顯示，料明年新房銷售量按年下降5%至10%，而二手房市場平均銷售價格下降速度最近似乎有所加快。

行業分析—美銀證券

大摩調高領展評級至增持

領展(0823)截至9月底止中期業績，可分派總額按年跌1.8%至32.77億元，每基金單位中期分派1.5551元，減少2.55%。若撇除去年同期每基金單位酌情分派7仙，期內每基金單位中期分派增1.9%。

摩根士丹利發表報告指，領展上半年度每單位分派較該行預期高1%，若撇除酌情分派，每單位常規分派為同比增長2%。

該行表示，領展於香港經營維持穩健，期內香港零售續租租金升8.5%，增幅有所加

快；租戶佔用成本亦由13.1%降至12.6%。

維持目標價60元

大摩將領展投資評級由「與大市同步」升至「增持」，維持其目標價60元，並調升集團2023至2025財年每單位分派預測0.2%、0.5%及0.6%，反映更高的停車場收入，可抵消內地及海外因匯率影響造成的收入下跌。

大行精選—摩根士丹利

華住有望走出谷底

內地放寬防疫措施，預期華住集團(1179)可得益於經濟復甦。集團是全球酒店行業主要經營者。截至9月30日，在17個國家經營8,402家酒店，擁有797,489間在營客房。

旗下品牌包括經濟酒店品牌漢庭酒店、中檔酒店品牌及高檔品牌禧玥酒店。此外，華住擁有在大中華地區作為美居、宜必思及宜必思尚品主要加盟商權利，以及美爵酒店與諾富特酒店的合作開發權。

雖然第三季營運情況已見改善，但相對

疫情前，仍有很大改善空間。第二季度，所有在營Legacy-Huazhu酒店入住率為64.6%，上季仍低於70%水平，而疫情前則逾八成。

可考慮分注買入

中央政策轉變，表明政府可能將焦點從防疫稍為轉向提振經濟。疫情期間極受影響的企業有望從谷底走出來，當中包括華住集團，可考慮分注買入。

個股分析—凱基亞洲