

新白居二出爐 入市良機？



隨着新居屋 2022 周二 (15 日) 開始揀樓成為樓市近期焦點，同時也是「白居二」4,500 名成功申請者開始在未來一年內，在居屋第二市場挑選心目中的物業的重要時刻。按照現時整體樓市持續低迷下，就連居二市場也頻現劈價，那麼，今批「白居二」買家豈非是大好入市良機？

房委會表示，收到新一批「白居二」買家批准信及確認書的持有人（包括 4,050 個家庭申請者及 450 個一人申請者），可在批准信發出日期起計 6 星期內，向房委會及或房協分別遞交確認書，以申領購買資格證明書，然後可在未來一年內在居屋第二市場，或房協轄下的住宅發售計劃第二市場購買尚未繳付補價的單位。

「白居二」計劃近幾年每年申請人數都超過 10 萬，但最終完成交易的人數卻連創低位。對上一輪「白居二」2020 年中籤者中（新冠疫情肆虐下，2021 年沒有推出年度「白居二」計劃），只有不足一半人完成交易，即逾半人抽中都不「上車」，有未補價居屋「平樓」都唔買！到底原因何在？利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，上車客對利率調升幅度敏感，擔



長沙灣凱樂苑近日接連錄得多宗減價成交。

心再度加息時供款超出預算；發展商有見及此，推出「貼市價」新盤吸上車客，亦令「白居二」上車客更卻步。

居二加速減價吸客

不過，現時樓市成交淡靜，二手居屋業主加速減價吸客，利嘉閣地產網資料顯示，現時樓齡較新的市區二手居屋樓王，鄰近港鐵南昌站的長沙灣凱樂苑約有 80 個二手放盤，業主叫價由 485 萬元至 880 萬元（未補地價）不等，而近日該屋苑接連錄得多宗減價成交。其中，凱樂苑 C 座凱閣閣高層 1 室，實用面積 522 平方呎，現為 2 房間隔，業主原本叫價 720 萬元放盤，議價後以 690 萬元（未補地價）易手。另一個凱樂苑 E 座凱瞳閣高層 1 室，實用面積 482 平方

呎，2 房間隔，業主原本叫價 680 萬元，後減價 50 萬元或 7% 後，以 630 萬元（未補地價）易手。

美聯物業西九龍碧海藍天分行高級營業經理黃育表示，該行促成長沙灣凱樂苑 A 座凱碧閣低層 19 室，實用面積 480 平方呎，屬 2 房間隔，吸引「白居二」買家承接，成交價 582 萬元（未補地價），據悉較業主原叫價 620 萬元，調減 38 萬元，減幅 6.1%。

美聯物業分行營業經理黎志榮表示，鑽石山居屋樓王龍蟠苑 A 座中層 12 室，實用面積 383 平方呎，兩房間隔，原業主今年初以 660 萬元放售，至近周減價至 530 萬元，即吸引數組客睇樓，最終以連補價 505 萬元售出，即十個月內累減價 155 萬元。



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

靜待樓市復常

一如既往，當美國經濟欠佳的時候，在金融上「剪羊毛」，透過收水（縮表）和加息令國際經濟動盪從而取利。中國則長期堅持進行「利他」的外交政策，再加上中國的軍事及高科技抬頭，這場東西方博弈雖暫時看不到何時完結，但顯然總有黎明來臨的時候。

香港樓市在以上大局下，是否市場機制以後就不存在？筆者認為不是，市場機制只是被外圍因素和悲情所壓抑，當這些因素逐一減弱時市場機制就會發揮出來。

香港資金匯聚，因此面對加息浪潮及不同經濟的衝擊，息口都保持到較低的水平！加上國家的眷顧，香港實際的基本通脹暫時保持 2% 以下的低位，但市場竟出現按揭借貸息口低於定期存款息率的情況！這種特殊情況令到市場大小資金都透過定期流入了銀行體系，今年 3 月至 9 月期間，單是計算增加的定期達 1.5 萬億港元！如此一來，市場購買力就被抽乾！

受惠加息的人更多

眼前是一個新常態，並不是 1998 年的泡沫爆破！我們的財富沒有被蒸發，香港資金仍然沒有減少！香港定期的總額是 6.9 萬億港元，這比香港住宅未償還貸款的 1.9 萬億港元更加高，即是說加息受惠的人可能是多於加重了負擔的人！

中美博弈下好消息和壞消息會排隊出場！市場仍然有動盪，一旦企穩的時候，這些因素會重新產生作用！「龍市理論」是描述 2008 年之後的新常態，經濟理論當然敵不過國際上的博弈、外圍因素及時代悲情！相信市場回復之後，樓價會很快歸位！

內地政策調節 改善風險胃納

滙豐研究發表報告指，內地調整防疫及樓市政策，將改善投資者在離岸市場風險胃納，成為改變市場格局重大主題。

該行認為，中央「組合拳」釋出更支持經濟增長的政策信號，即使未來進一步重新開放的時機及幅度仍有不確定性，但料內地逐步放寬疫控為期不遠。

報告指出，內地政府拯救陷入財困內房，將紓緩因房市下行帶來的負面財富效應，支持消費復甦。這將逐步改善波動的內地市場增長前景。考慮促進增長的政策以及長期基本面，該行維持對中國股票「增持」立場。

資本外流仍屬隱憂

不過，滙豐研究留意到內地短期宏觀負面因素，可對市場帶來重大挑戰。此外，全球或陷入衰退陰霾下，料整體離岸市場盈利難見重大反彈，直至更利好增長政策出台。資本外流將持續對市場帶來一些下行壓力。

該行表示，相信內地重啟出行政策，將成為離岸市場重要主題，並列出 13 隻重新開



中免料受惠內地放寬疫控。 新華社

放受惠股名單，包括阿里巴巴（9988）、美團（3690）、百勝中國（9987）、李寧（2331）、攜程（9961）、華住集團（1179）、中國中免（1880）、新秀麗（1910）、港鐵（0066）、東航（0670）、國泰航空（0293）、友邦保險（1299）及港交所（0388）。

滙豐維持恒指今年底目標 19,110 點，明年底見 22,470 點，並料明年底國指目標 7,830 點。

市況分析—滙豐

美團盈利有望改善

市場憧憬內地明年進一步放寬防疫限制。若內地「清零」有完結一日，料美團（3690）將可受惠。

回顧第二季度，美團餐飲外賣及美團閃購業務總訂單同比增長 7.6%。不過，到店、酒店及旅遊業務受到疫情反覆的嚴重影響，期內收入大幅下降。

到店餐飲方面，內地嚴格的管控措施，導致旅遊活動減少，到店、酒店及旅遊這細分業務，一直是美團經營溢利

佔比最多的部分。管控措施放鬆，可刺激市民生活正常化，有助提升經營溢利。

新業務虧損收窄

近日，美團優選品牌升級為「明日達超市」，通過覆蓋城鄉自提點網絡，改善「最後一公里」消費體驗。美團新業務虧損正在收窄，在成本合理化情況下，集團整體盈利有望改善。

個股分析—凱基亞洲

瑞銀削特步目標價至 12.2 元

特步國際（1368）第三季線上線下渠道的零售銷售按年增長 20% 至 25%。期內提供零售折扣水平為七至七五折。

訂單或趨保守

瑞銀表示，近期經營環境存在不利因素，不過，特步國際預期 2025 年特步品牌及小型品牌的收入目標分別為 200 億及 40 億元人民幣，明年及 2024 年分別開設 200 間新店的指引，主要位

於二至四線城市。

報告稱，為控制庫存水平，特步國際在「雙 11」期間，採用更為進取的折扣優惠，網上總銷售額同比上升 30%。此外，公司管理層提出第四季折扣水平介乎 30% 至 35%。基於近期庫存水平高，相信 12 月舉行的訂貨會訂單或趨保守。

瑞銀將特步目標價由 12.7 元，調低至 12.2 元，維持「買入」投資評級。

個股分析—瑞銀