

新居屋滯銷 白核時機到



新一期居屋 2022 的七大屋苑雖然大多位處市區，但自上月 15 日開始揀樓至今，累計僅售出約三成單位，反應較預期差。隨着首輪所有家有長者申請人的選樓環節已經結束，將會於今天(13日)起，踏入次輪揀樓，由綠表家庭和白表核心家庭的申請者開始揀樓。據了解，由於首輪綠表家有長者有不少放棄揀樓，所以今輪白表核心家庭仍有機會可以揀到開放式和一房單位。



北角驥華苑單位差不多售清。資料圖片

公屋聯會總幹事招國偉認為，新居屋首輪滯銷與現時疫下經濟狀況較差有關，而今天將踏入次輪揀樓階段，今期最多申請者選擇的五大屋苑中，基本上一房和兩房單位最吃香，當中今期新居屋樓王的北角驥華苑尚餘 31 伙開放式單位未售，沙田愉德苑尚有 94 伙開放式單位未售和馬頭角冠山苑尚餘最後兩伙一房單位未售，第二輪開始揀樓的白表核心家庭要做好準備了。至於其餘兩個屋苑，東涌裕雅苑和觀塘安秀苑，由於交通配套未完善，暫時開放式，一房和兩房單位仍有大量單位待售，而裕雅苑是唯一有三房供應的屋苑，想住大些的朋友可予考慮。

至於今期新居屋 2022 的七大屋苑揀樓進展，截至上周五(9日)止，開售至

今共 19 天總出售 2,666 個單位，佔總單位數目 8,926 個約 30%。而當中的今期樓王的北角驥華苑及沙田愉德苑各只餘下供應不足 100 伙，真的有買趁手。而北角驥華苑、沙田愉德苑、馬頭角冠山苑、將軍澳昭明苑、啟德啟欣苑五大熱門屋苑兩房戶已售罄(見表)。

納米戶欠吸引

是次開售的七大屋苑中，當中納米單位最多的啟德啟欣苑，現餘下 842 個單位待售，售出單位佔比僅約 46%，而屋苑全數 320 伙納米戶，至今僅售出 3 伙。如市場早前所料，今期新居屋申請者，尤其是綠表家庭對 200 平方呎以下的納米樓興趣不大，除了主力搶兩房外，寧揀一房或開放式單位。而七大屋

居屋 2022 單位銷售最新統計

驥、愉、冠、昭、啟(未售)		裕、安(未售)	
納米	317 個	納米	—
開放式	1,095 個	開放式	1,001 個
一房	211 個	一房	2,100 個
兩房	0 個	兩房	1,180 個
三房	—	三房	356 個

註：資料截至 12 月 9 日止

資料整理：公屋聯會總幹事招國偉

苑中銷情最差的亦如預期那樣，位於觀塘的安秀苑由於地處安達臣石礦場，現時並沒有車路可以到達，屋苑全數 1,906 個單位，至今僅售出 35 伙，佔整體不足 2%。

按揭借款能力沒降



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

今年 9 月金管局放寬按揭供款「壓力測試」，用作評估加息防守力的假定按息升幅由 3 厘降至 2 厘，由於壓力測試得到適時調節，即使按息已由年初 1.5% 升至現時約 3% 附近水平，按揭申請人的供款入息要求其實未變，原因是年初按息雖然僅處於 1.5% 水平，但銀行評估入息要求是以當時息率較高之 H 按封頂息率(2.5%)計算，壓力測試便以 2.5% 加 3 厘即 5.5% 進行。現時按息升至介乎 2.875% 至 3.375%，H 按亦已觸及封頂息率，以中位數按息 3.125% 為例，壓力測試便以 3.125% 加 2 厘即 5.125% 進行。

換句話說，年初銀行以 5.5% 計算壓力測試，現時仍以不高於 5.5% 水平(介乎 4.875% 至 5.375%) 計算壓力測試，若買家的入息水平未有變化，意味即使按息已升近 2 厘，其借貸能力(以入息水平計算可借按揭額)其實未變。以首置客申請 500 萬按揭額、30 年期為例，年初時最低月入要求是 47,316 元，現時最低月入要求則為 45,374 元。

再加 P 壓測結果相同

雖然市場預期 12 月中美國加息後，銀行將再次上調本港最優惠利率(P)，加幅不少於 0.25 厘，屆時按息將升至約近 3.5% 水平。但如是者銀行將以 3.5% 加 2 厘即 5.5% 計算壓力測試，與年初以 5.5% 進行壓力測試的計算結果相同，故此，今年即使在加息周期，按揭申請的借貸能力其實未有降低。

粵投高息具吸引力

粵海投資(0270)首季收入 177.84 億元，按年減少 19.7%。主要來自物業投資及發展業務收入下跌。期內，稅前利潤減少 12.6% 至 70.71 億元，當中水資源業務稅前利潤維持穩定增長，抵消物業投資及發展業務減少的影響。

於 11 月中，人民銀行和中銀保監會聯合發布的《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》，包含 16 項舉措支援房地產市場平穩健康發展，涉及支援房地產開發貸款投放、建築企業信貸投放、支援存量融資合理展期、支持開發性政策性銀行提供「保交樓」專項借款等。

水務業務增長穩定

繼人行後，中證監亦在股權融資方面調整優化五項措施，包括恢復涉及內房上市公司併購重組和配套融資，以及恢復 H 股內房再融資，支持房地產市場平穩發展。政策對內房板塊釋放出積極信號，雖然實質成效有待觀察，但至少投資者對內房相關企業態度未如以前般悲觀。



粵投現時股息逾 8%。

資料圖片

另外，市場普遍估計，內地明年將進一步放寬防疫封控措施，相信粵投旗下百貨、酒店和收費公路業務營運有復甦空間。

粵投股價年初至今累跌約三成，為香港公用股中跌幅最大，主要受水資源以外業務拖累，尤其是其內房敞口；不過，集團水務業務增長穩定，支持派息持續增長，中期派息 0.1871 元，按年增 3%，現時股息率逾 8 厘，相比其他收息股更有吸引力。 個股分析—凱基亞洲

快手業務料可強勁增長

內地短片平台快手(1024)第三季營收 231.28 億元(人民幣，下同)，按年增 12.9%；經調整虧損 6.72 億元，去年同期蝕 48.22 億元。

目標價升至 85 元

大和發表研究報告指，與快手管理層溝通後，看好公司在直播電子商務業務發展策略清晰，料可建立商品系統，並為更多商家賦能；建立完整公域流量分配邏輯；以及通過算法優化用戶體驗和生命周

期價值，令業務在 2022 至 2025 年實現強勁增長，為收入增長帶來支持。

快手目標至 2025 年直播電商業務市佔率達 20%，考慮其業務蓬勃發展，將其 2022 至 2024 年收入預測上調 5% 至 9%，重申「買入」評級，目標價由 78 元上升至 85 元。管理層透露，外部廣告出現短期疲軟，第四季收入或按年下跌，但大和認為，內地重新開放政策下，料明年經濟逐步復甦，廣告市場亦很快迎頭趕上。

大行精選—大和

花旗升安踏目標價至 111.1 元

內地逐步放寬防疫措施，花旗發表研究報告指，市場對內地體品股盈利復甦預期顯著提升。然而，大市在 12 月開局表現疲軟，而行業 11 月銷量按年跌幅已超過一成。

削體育用品股盈測

鑑於放寬防疫措施後，或會出現首輪確診個案急增的情況，花旗預料，體育用品行業明年首季零售銷售維持低迷，並對

庫存和企業盈利增添新的壓力。

花旗表示，進一步將李寧(2331)2022 年至 2024 年純利預測分別下調 9%、5% 及 6%；安踏(2020)則分別降 6%、5% 及 5%；滔搏(6110)則下調 8%、6% 及 5%。

此外，該行將李寧目標價由 79.5 元，下調至 75 元；將安踏目標價由 96.2 元，上調至 111.1 元；滔搏目標價由 8.27 元，下降至 7.92 元，但維持該三間公司評級為「買入」。 大行精選—花旗