

白居二買樓 注意事項多



房委會「白居二」2022的4,500位成功申請者，自去年11月10日開始陸續收到批准信和確認書後，輾轉兩個月，已紛紛在多區的居二市場入市，交投因而持續上升。下文特地就「白居二」買家由收到批准信及確認書到申請按揭的須知逐一講解。



「白居二」2022買家陸續入市，帶動近期二手居屋市場交投上升。資料圖片

搵樓平台28HSE表示，「白居二」近期成交非常熾熱，不少買家積極在市場上尋覓筍盤，究竟成功中籤人士入市前，有什麼需要注意呢？以及有什麼需要申請呢？

首先，收到房委會的批准信，並不等於可以揀未補地價的單位，要申請「購買資格證明書」才可以。按照流程，每一位合資格的中籤者會收到一封批准信及兩封確認書，需在六個星期內向房委會及/或房協分別遞交確認書以申領「購買資格證明書」，持有有關證明書才可以認購單位。

一定要注意的是，每張「購買資格證明書」收費為840元，而有效期為1年，逾期後不可延期，所以準買家須預留時間，在有效期12個月內之到期日或之前簽署臨時買賣合約。

簽署臨約後，須向房委會或房協申

請提名信，待提名信發出後，才可簽署正式買賣合約及轉讓契。因此在制定簽署正式買賣合約的日期時，必須要考慮申請提名信所需的時間，由於有關申請手續需要最少五個工作天，房委會建議簽署臨約及正式合約之間最好預留12至14天的相距。

而大家最關心的按揭方面，就要視乎你購買的是房委會還是房協的未補地價單位。若然你選擇的是房委會的，一般而言，「白居二」人士可申請最高九成按揭，按揭最長還款期為25年。

值得注意的是，單位樓齡限制比私樓嚴謹的。物業樓齡會影響按揭審批，在19年或以下，一般可做足九成按揭及還款期25年；在20年至29年之間，有機會需要降低按揭成數或削減還款期；而大於30年樓齡的，由於已超出政府擔保期，最高只能造六成按揭，申請人甚

至需要通過壓力測試。

房協單位按揭和私樓相若

假如你購買的單位是屬於房協的話，按揭批核準則基本上和私樓相若，按揭成數最高為六成，還款期最長30年，同時亦需要通過銀行壓力測試，一旦業主入息不足時，是可以加入擔保人。

那「白居二」按揭需要購買按揭保險嗎？多數房委會二手居屋不用，因為有政府做擔保人，買家不必購買按揭保險，除非樓齡達30年或以上失去政府擔保；而購買房協的，申請六成以上的按揭則需購買按揭保險。最後，其實每張「購買資格證明書」有效期為12個月，持有者可以有1年時間決定買樓與否，所以不用太心急，一定要計好數才入市，以免令置業夢碎。

捉到鹿怕脫唔到角



在踏入新的一年之後，樓市表現好似反轉，不但不少業主封盤反價，亦有不少話樓市大跌的人轉口風，其中一個分析員話，他在去年11月已經知道中央政府放寬抗疫政策，但仍然話樓市下跌，只不過是希望業主劈價賣樓，他可以執平貨，如果他的說話是真的，我覺得他有失分析員身份，如果我係那位分析員，打死都唔會話預測樓市下跌只因為想執平貨。

由於樓市形勢有變，我打算寫一篇「賠訂重售，會不會變成新常態」，我後來發覺，原來在去年11月，已經有業主成功賠訂重售，在短短兩個月，業主賣貴14%，但很可惜，事情已經發生兩個月，傳媒隻字不提，只集中報道那些劈價蝕讓，中原指數如江河日下，去年在幾乎無風無險之下，下跌15%，老實說，我到現在都唔知點解。

事實勝於雄辯，無謂死雞撐飯蓋，但最奇怪就是那位業主明知樓市下跌，仍然賠訂重售，究竟他是對樓市回復信心，抑或發覺自己中了伏，賣了樓之後才發覺，賣走的單位樓價根本買唔番一個相若單位，就算賠訂都有化算。

賠訂重售成新常態

如果樓市在一月份升得太急，賠訂重售將會變成新常態，所以，即使用低價買到樓的人都唔好開心得咁早，因為業主隨時會賠訂重售，雖然賺了少少訂金，但可能失去一次抓住樓市上升機會，可能得不償失，並不是捉到鹿唔識脫角，而是捉到鹿脫唔到角。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

內地醫療保健板塊復甦

瑞銀表示，今年內地重新開放，預期創新及復甦將為兩大投資主題，在生物科技、醫療科技、藥店、醫療服務、臨床合同研究機構(CRO)，以及疫苗板塊蘊藏機遇。

該行對內地醫療保健板塊看法樂觀，因行業政策可預測度更高、基本面改善，以及板塊估值跌至歷史谷底。

報告指，申萬醫藥生物指數(801150.SI)及恒生醫療保健指數(HSHCI)於2022年分別累跌23%及26%，主要受多項因素影響，包括利率上升、地緣政局及新冠疫情反彈。

該行稱，去年醫療保健創新主要受疫情驅動，隨着政策可見度改善，料市場焦點轉至其他新型處方藥、新型疫苗及創新醫療器材。內地頂尖CRO料受惠研發活動，而全球醫藥巨擘資金流向是需要跟蹤的重要指標。

醫美行業受惠

瑞銀表示，隨着中國撤出清零政策，在短期痛楚後料迎來復甦增長。線



■瑞銀在醫藥板塊中，首選海吉亞。

資料圖片

上及線下藥品零售商受惠流量增加及新冠相關銷售，料今年全年具質素增長。而重新開放亦刺激保健服務需求。中醫藥是政策受惠板塊，預期盈利持續復甦，醫美亦可受惠，料具良好規管中游製造商可得益於監管加強，而進一步擴大市佔。

在醫藥板塊中，該行首選海吉亞醫療(6078)，喜好股份包括榮昌生物(9995)、藥明生物(2269)、昭衍新藥(6127)、微創機器人(2252)及翰森製藥(3692)等。

行業分析—瑞銀

野村上調京東物流目標價

野村發表報告，預期京東物流(2618)2022年第四季業績，總收入按年增長40%至428億元人民幣。撇除去年7月起與德邦整合的影響，末季總收入料增長11%，較第三季的按年升幅16%放慢，主要受累廣泛封城及消費情緒疲弱。

利潤率方面，由於去年高基數效應，按非通用會計準則(non-GAAP)計，料京東物流淨利潤率同比回落1.2個百分點至1.6%。

野村預計，京東物流上季來自京東集團

(9618)內部收入按年持平，亦與第三季相若。期內外部收入料增70%。若不計入已合併德邦業績，料增長19%，而第三季不包括德邦的外部收入則增長28%，因為第四季大部分時間採取防疫限制措施。

維持買入評級

該行認為，京東物流運力可望持續改善，維持其「買入」評級，目標價由19元升至21元。

大行精選—野村

富瑞看好領展恒地

內地與香港恢復通關。富瑞發表報告指，由於跨境需求溢出，加上消費上升，看好領展(0823)前景，將其評級由「持有」升至「買入」，目標價由56元升至69元。恒地(0012)目標價亦由29元升至31元，評級維持「買入」，兩企均為行業首選。

調高港地產股目標價

該行指，香港地產股股價由去年10月低位計，至今已累計回升14%至57%。料本港

住宅樓價第二季見底，下半年溫和反彈，看好復甦概念的優質寫字樓板塊。

富瑞普遍調高對香港地產股目標價，將新地(0016)目標價由110元升至115元，評級則由「買入」降至「持有」；予新世界發展(0017)「持有」評級，目標價由16.6元升至24元。長實(1113)目標價由44元升至51元，信置(0083)由11元降至10.8元，同予「持有」評級。

業行分析—富瑞