

新居屋揀樓最後召集



新一期居屋
2022自去年11月中
開始揀樓至今將近三
個月，基本上逾九成
單位已售罄。上周初

在估計綠表家庭所有配額都揀完樓後，房委會同時開始再向合資格中籤的白表家庭發信，邀請在本周一起揀樓。最新數據顯示，上一輪綠表家庭有不少放棄揀樓，所以白表家庭有心儀單位就要有買趁手了。



■即買即住的東涌裕雅苑尚餘開放式單位可選。

房委會(房委會)「出售居者有其屋計劃單位2022」(居屋2022)截至上周五(10日)累計售出8,306伙，佔單位總數約93%；上周五當日有約2,300位綠表家庭申請者獲邀揀樓，有233人到場，結果全日賣出44個單位。全數綠表家庭申請者已獲邀揀樓，由於配額未用盡，將撥予白表家庭申請者。房委會昨日再邀請約300位白表家庭申請者揀樓。

白表家庭恢復揀樓

公屋聯會總幹事招國偉表示，綠表家庭已全部獲邀揀樓，昨日恢復白表家庭揀樓，將會有135個配額可用。招國偉指，家庭申請者揀樓進入尾聲，但現階段只剩餘開放式單位(810伙)及納米單位(223伙)。

新居屋2022推售的7大屋苑，其中

樓王北角驥華苑、沙田愉德苑、土瓜灣冠山苑和將軍澳昭明苑4個屋苑單位已全數售罄。正如早前市場預期，另一市區樓王啟德啟欣苑的納米單位並未售罄，仍有223伙待售。而單位數目達3,300伙、屬今期唯一現樓屋苑的東涌裕雅苑，仍有342伙待售。至於被批評地處安達臣石礦場附近，交通不便的觀塘安秀苑，仍有470伙待售。

剩餘的3個新居屋屋苑中，東涌裕雅苑只餘下開放式單位供選擇，單位面積由272至277平方呎；觀塘安秀苑剩餘開放式單位，面積279至295平方呎；啟德啟欣苑剩餘納米單位，面積186至189平方呎。

至於單身人士揀樓安排方面，招國偉指，若所有家庭名額包括綠表和白表也用盡名額後，單身人士就開始進行揀樓。若還有單位未揀也將會撥給單身人

新居屋2022屋苑銷售統計

屋苑	推售伙數	售出伙數	佔比
北角驥華苑	248	248	100%
沙田愉德苑	543	543	100%
土瓜灣冠山苑	495	495	100%
將軍澳昭明苑	594	594	100%
啟德啟欣苑	1,840	1,617	87.88%
觀塘安秀苑	1,906	1,436	75.34%
東涌裕雅苑	3,300	2,958	89.63%

註：截至2月10日止 資料來源：房委會

士揀樓。估計本周尾段或下周一開始將輪到單身人士開始揀樓。而是次房委會事先撥給單身人士的單位總數共900伙。

入息復常按揭未批



息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

隨着本港防疫措施解除及與內地恢復通關，市場經濟活動走向復常，過往受影響行業出現顯著反彈力，不少從事相關行業人員的入息在近數月重拾可觀增長，有些甚至已回升至疫前水平。既然入息顯著回升，申請按揭豈不是必然獲批？

以一個案為例，客戶陳小姐於一家高端及奢侈品牌公司任職銷售經理，公司生意額及員工入息受旅客及本地購物消費人流影響，故此疫情期間直接受封關及防疫措施衝擊，近月通關復常帶動業務逆轉反彈，陳小姐入息顯著增加，遂為她購入的新盤單位申請按揭貸款。陳小姐計算自己最近6個月入息水平符合銀行供款要求，但卻遭銀行拒絕批出按揭。原因是銀行之間評估客戶還款能力的方式不盡相同，有些銀行衡量稅單及糧單入息取低者為準，銀行有見陳小姐以稅單計的入息大幅低於糧單顯示的入息，兩者差距近一倍，審慎起見以相對較低之稅單入息計算為準，導致陳小姐的入息水平未能通過供款佔入息比率要求。

稅單未反映薪金現況

為何會出現這情況？由於稅單只反映對上一個課稅年度的入息水平，若從事營銷業務薪金以佣金佔比較大，當市況回穩營商環境向好，入息已大幅增長，並可在最新月份的糧單顯示，然而稅單則未可反映這個最新狀況。中原按揭顧問協助陳小姐向銀行講解有關情況，銀行在覆核後同意以陳小姐近半年已回升之入息計算供款能力，最終9成按揭保險計劃亦獲成功批出，並享有市場優惠按揭息率。

券商降領展評級及目標價

領展(0823)上市17年以來首次供股，以折讓約三成「5供1」集資188億元，主要用於償還債務，被大行批評供股時機不理想，同時調低評級及目標價。

花旗削領展目標價10%至59.8元，以反映派息減少，投資評級亦由「買入」降至「中性」；不過，若利率於第二季後見頂，有機會成為領展潛在上升動力。

花旗認為，供股行動不會影響領展2023財年，但對2024年至2025年影響較大，假設節省利息開支相當於3.7%，而供股攤薄一成的效應，故調低其2024年至2025年派息約9%至10%。

此外，高盛亦調低領展評級至「中性」，以反映估值已屆合理水平，目標價降1%至68.9元。撇除供股權，領展合理估值為64.8元。

或攤薄派息水平

中信里昂則將領展評級降至「跑輸大市」，並表示領展持續進行大型收



■分析指領展供股時機不佳。 資料圖片

購，導致負債高企，供股雖然合理，但目前時機不理想，投資者不願意在非牛市下投入更多資本，估計供股將攤薄每基金單位分派10%。不過，收購新加坡資產具有增值潛力，料可抵消相關影響，考慮內地重新開放，故上調其未來3年盈利預測。

瑞銀表示，領展供股理據欠充分，不少投資者對交易看法負面，由於市場融資成本正在下降，供股攤薄效應令每單位分派或降至2.6元，領展管理層亦未有就「領展3.0」戰略計劃提供執行細節。

個股分析－券商

大摩料東方海外盈利放緩

東方海外(0316)去年第四季收入31.82億元(美元，下同)，按年減少34.8%。期內總載貨量及運載力分別跌5.6%及2.6%，整體運載率減少2.7%，每個標準箱平均收入跌30.9%。公司指出，2022年全年總收入升19.1%，載貨量跌6%，運載力減少4.3%，整體運載率減少1.5%。

摩根士丹利發表報告指，東方海外上季總收入及銷量均下降，但比該行預測按年跌幅為小。雖然大西洋航線回升8.2%，惟太平

洋航線和亞歐航線降幅擴大，亞洲內部航線則基本持平。

續予減持評級

大摩認為，自去年第三季以來，東方海外運費按季顯著下滑，即期市場調整雖反映在上季盈利表現，但對整體支持有限。該行估計東方海外今明兩年盈利將進一步放緩，續予「減持」評級，目標價105.9港元。

個股分析－摩根士丹利

滙豐削中芯目標價至17.4元

中芯國際(0981)去年第四季收入16.21億元(美元，下同)；純利跌27.8%至3.86億元。季內毛利率降3個百分點至32%。

毛利率受壓

滙豐發表報告指，中芯上季收入稍微低於該行預測的16.6億元及市場預測的16.7億元，毛利率則符合該行及市場預測，每股盈利5仙，則高於該行預測的2仙及市場預測的4仙。相較同業，該行對中芯持更審慎態

度，料今年毛利率壓力增加。

滙豐指，中芯管理層指引今年收入按季跌10%至12%；毛利率介乎19%至21%，遠低於該行預測的27%；該行將中芯今年毛利率預測由26.7%下調至21.8%，同時將其今年每股盈利下調16%至12仙，以反映今年上半年需求疲弱及毛利率受壓，並將其目標價由17.5港元，輕微下調至17.4港元，維持「持有」評級。

個股分析－滙豐