

綠置居首周揀樓率僅過六成



綠置居 2022 以市價四一折推售油塘高宏苑、馬鞍山錦柏苑及上水清濤苑合共 4,693 伙，售價約 75 萬元至 271 萬元不等，自 3 月 28 日開始揀樓至 4 月 4 日的首周內，三個屋苑累售 523 伙，首周平均揀樓率（出席人數可揀樓比率）僅為 62.4%，較過往平均揀樓率 70% 更低。

房委會最新資料顯示，焦點樓王屋苑的油塘高宏苑首周全數 300 個兩房單位已售罄外，其餘兩個屋苑馬鞍山錦柏苑和上水清濤苑反應一般。

公屋聯會總幹事招國偉表示，綠置居 2022 首日現場出席率僅為 75.5%，實在令人有點詫異，而首周出席率逐日下跌本也屬正常，因為道理很簡單，隨着優質單位日復日被揀走，緊接揀樓意慾自然會下降，但首周最高單日出席率也低過八成則令人意外。

截至周二（4 日）首周揀樓完結，三個屋苑累售 523 伙，當中油塘高宏苑累售 396 伙，馬鞍山錦柏苑累售 109 伙和上水清濤苑累售 18 伙。對於從首周每日揀樓率由當初頭兩日的七成，逐漸跌至首周尾段揀樓率跌穿六成所見，招國偉

■ 油塘高宏苑 300 個兩房單位首周已售罄。



綠置居 2022 首周銷情一覽

屋苑	售出單位	餘下單位
高宏苑	396 伙	1,625 伙
錦柏苑	109 伙	1,787 伙
清濤苑	18 伙	758 伙

資料提供：房委會

形容，未來日子揀樓率反彈至七成或以上的機會應該不大。

招國偉又指，按照家有長者家庭（GE）的 1,400 個配額計，現時僅剩餘 877 個配額可揀樓。他並估計頭 2,800 號家有長者家庭（GE）預計會在 4 月 20 日或 24 日的周內完成揀樓。至於其他家庭（GM）估計在 4 月中下旬開始揀樓。

是次綠置居 2022 揀樓次序，先由 1,400 個家有長者家庭（GE）先揀，再到 2,793 個其他家庭（GM）揀樓，最後到 500 名單身人士（GS）揀樓。

轉投居二住大喇

另外，有綠表客由於攪珠中籤號碼

較後，深怕難以買到今期綠置居單位，即加快入市居二市場。利嘉閣地產上水中心分行首席聯席董事黃靜顏表示，該行新近促成粉嶺居屋榮福中心 3 座中層 D 室二手交易，單位實用面積 592 平方呎，屬兩房間隔，單位面積明顯較新一期綠置居兩房大，兼且單位外望開揚市景。原業主最初叫價 380 萬元放盤，及後獲買家洽購，雙方議價後累減 30 萬元，最終以 350 萬元（未補地價）成交，折合實用呎價 5,912 元。

據悉，原業主在 1994 年以 87.58 萬元（未補地價）買入物業，持貨至今 29 年，現轉手賬面獲利 262.42 萬元離場，期內升值約 3 倍。

新常態下息口策略



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

上星期撰寫文章分享了筆者的觀點，認為很多人對香港聯繫匯率存在誤解。本文旨在解釋息口在投資上的運用，香港的金融環境是值得大讚的，但偏偏很少人去提及。香港的通脹出奇地低，而息口實際也非常之低，息口高低是在乎負擔能力與其他金融條件的互相配合。現時私樓細單位收租回報率有 2.8%，與實際付息成本十分接近。即是說，租客不用增加太多負擔，就可以供得起物業。

更神奇是，香港竟然出現定期息口高於按揭實際息口的情況，最新銀行 12 個月定期存款息口可做到 3.5% 至 3.9%，高於實際按揭 3.375 厘，向銀行借錢竟然低過銀行的定期存款息口，這是完全顛覆傳統邏輯。筆者曾問過從事銀行業的朋友，為何存款息口有時候會高於按揭息口？其表示因為現在的金融產品很多，銀行可以用其他金融產品獲利而給予高息，由銀行去承擔金融產品市場的風險，而定期存戶收取高息是相當理想的情況！

住宅補倉機會很低

對投資者來說，只要不用高槓桿，用中或低槓桿的話，很大機會手頭上享受的定期收益分量是會與銀行借貸利率相若。如果適當加槓桿並配合存款收益，可以兩者套戥到風險極低近乎零，相較於金融市場的動盪環境，住宅樓宇的風險其實很低。過去混亂的金融環境，曾幾何時會見到無論股票或者商舖都出現需要投資者補倉的情況，但是住宅補倉的機會就很低了，這亦是投資住宅得天獨厚之處。

美銀削中銀目標價

美銀證券發表研究報告指，在額外一級資本（AT1）債券分配前，中銀香港（2388）去年淨利潤按年增長 16.8% 至 284 億元，較該行預測低 2.9%，部分原因是投資物業虧損所致。全年核心盈利增 20%，淨資產收益率升 1.2 個百分點至 9%，派息比率提升 1 個百分點至 53%。

重申買入評級

中銀去年下半年淨息差改善，在較高的利率環境下，資產收益率及融資成本上升。去年第四季，中銀不良貸款增 11%。管理層指，不良貸款率上升主要受內地商業房地產貸款，以及部分東盟借款影響。美銀預期相關信用風險管理仍是中銀今年目標。

美銀表示，考慮到美聯儲可能轉向，將中銀今年盈利預測下調 9% 至 10%。

美銀將中銀目標價由 36.3 元下調至 32.5 元，重申「買入」評級，料 2023 年利潤率和股本回報率持續改



■ 美銀下調中銀今年明年盈測。中銀通社

善，估值具有吸引力。另一方面，美銀指，中國銀行（3988）去年在 AT1 分配前純利同比升 5% 至 2,274 億元人民幣，較該行預測高出 1.9%，撥備前利潤增長 2.3%，較該行預測低 0.8%；去年股東權益報酬率按年跌 0.4% 至 10.8%，派息率上升 0.3 個百分點至 31.9%。

中行目標價升至 4.02 元

美銀表示，將中行 2023 至 2024 年盈利預測上調 3% 至 4%，並將其目標價由 3.49 元上調至 4.02 元，維持「買入」評級。

個股分析—美銀

B 站可趁低吸納

內地視頻平台哔哩哔哩（B 站，9626）近日股價受壓，摩根大通表示，相信與平台多名知名內容創作者（UP 主）暫停更新的消息有關，惟該行認為事件對公司基本面影響有限，建議投資者趁低吸納。

摩通指，由第二季起，B 站進入新遊戲發布周期，料推出九款新遊戲，包括備受關注的《賽馬娘》，相信有助推動線上遊戲業務收入，估計全年增長逾 30%。受遊戲及電商業務增量及廣告需求推動，加上去年低基

數，相信 B 站廣告收入在次季起加速增長。摩通預測 B 站今年明年毛利率將提升到 24% 及 30%，予目標價 210 元，評級「增持」。

知名 UP 主停更

內媒報道，近日有多名粉絲數量在 200 萬至 300 萬人的 UP 主公開宣布暫停更新，當中不乏曾獲選 2019 年和 2022 年 B 站百大 UP 主的人士。主因是平台收益減少，收支難以平衡。

大行精選—摩根大通

安踏品牌首季增長樂觀

摩根士丹利表示，安踏（2020）旗下安踏及 FILA 品牌首季增長樂觀，預測 Descente 和 Kolon 有望今年實現目標增長 30%。

該行指，3 月下旬，安踏整體零售額受寒冷天氣影響，但只屬短期因素，不會影響整體復甦勢頭。截至 2 月底，安踏和 FILA 存銷比降到 4.5 至 5 倍。大摩稱，安踏店舖面積持續增加，但坪效下降，安踏擬今年淨開 150 至 250 家門店，安踏童裝開設 100 至 200 家門店，並在低線城市開設更多特許經營店。予

目標價 135 元，評級「增持」。

另外，花旗認為，內地首季消費市場復甦較預期弱，內地品牌渠道庫存高企，國際品牌重新調整後，獲零售商支持，為內地品牌增加更大壓力。

獲花旗調高目標價

花旗對行業偏好保持不變，予安踏「買入」評級，目標價由 122.1 元上調至 129.5 元。

個股分析—大摩/花旗