

# 新綠置滯銷 單身上樓勢增



房委會3  
月底開售的綠  
置居2022，  
提供3個屋苑  
合共4,693

伙，有中籤的買家指，排到選樓次序第149xx號竟然都會收到揀樓信，現時最新顯示今期還有逾二千個單位未賣出，僅售出單位總數約53%，單身人士今趟上樓機會勢增咯！



開售中的新綠置居樓王油塘高宏苑約售出58%單位。資料圖片

平台「新居屋，綠置居，白居二諮詢討論群」成員Comely表示，今期綠置居單位銷情未如理想，主要是兩房單位供應太少，現時所知，賣剩單位大多都是面積288平方呎左右的開放式單位，試問一個正常家庭點願意用自己間公屋來換。

不過，她認為，今期綠置居唯一喜訊是，今期500個名額的單身人士可揀到樓的機會大增。根據房委會最新資料顯示，截至上周五，綠置居2022最新售出單位總數為2,498個，尚餘未售單位總數為2,195個，相當於開售至今累計僅售出53%。

至於開售的綠置居2022的3大屋苑中，被譽為今期綠置居樓王的油塘高宏苑開售的2,021伙，最新已售出1,167伙，佔總數約58%。馬鞍山錦柏苑開售的1,896伙，最新已售出921伙，佔總

數約49%。上水清濤苑開售的776伙，最新已累售410伙，佔總數約53%。

另外，公屋聯會總幹事招國偉表示，根據截至3月31日，土地註冊處資料，居屋2020和2022共有4個屋苑錄得撻訂單位，房委會將會安排在今年年底開售的居屋2023單位一併出售，這4個屋苑包括居屋2020樓王級的鑽石山啟翔苑(6個)、馬鞍山錦駿苑(31個)，屋屋2022的沙田愉德苑(1個)和東涌裕雅苑(6個)等。

## 撻訂居屋不乏樓王屋苑

他續指，當中居屋2020被視為樓王的鑽石山啟翔苑共有6個撻訂單位，包括5個1房戶和1個開放式戶，初步估計

重售價六二折計算，售價由248萬至337萬元，較2020年推售時便宜。另馬鞍山錦駿苑31個撻訂單位中，1房戶佔17間，兩房戶佔13間和開放式戶佔1間，單位面積323至490平方呎，2020年開售時售價由281.7萬至373.6萬元，現時重售價為六二折，以平均呎價6,970元計，售價由263.4萬至340.1萬元，較2020年開售時便宜。

另外兩個居屋2022撻訂屋苑，即沙田愉德苑和東涌裕雅苑，去年售價五折，今年重推則為六二折，折扣明顯大減，售價升至167.5萬至338.1萬元。不過，招國偉強調，以上重推的兩批居屋撻訂單位開售價純粹推測價格，真正售價還要房委會正式公布為準。



## 醫管員工置業貸款(一)

配合政府挽留人才方針，醫管局於去年底推出全新版本的員工置業貸款計劃，據悉計劃反應不俗，預計將於今年6月起陸續發出原則上批准書(AIP)，市場預期可為樓市添加一批購買力，這個計劃的吸引力是什麼呢？用家需要注意哪些地方？

醫管局員工置業貸款計劃的亮點是息率優惠及高成數按揭配套，幫助員工上車置業又或轉按慳息，計劃當中，醫管局為員工貸款補貼上限3%之年利率，實際按息可低至1%，明顯低於市場按揭現主要為3.5%；計劃設有貸款額上限為48倍基本月薪或600萬元(以低者為準)，員工可再向指定銀行申請按揭貸款，員工置業貸款及銀行按揭總額可高達樓價的90%，換句話說，員工可透過這個貸款計劃獲得高達9成低息按揭，當中無需支付按揭保費。？

### 留意按息計算方法

低至1%按息固然吸引，但用家需留意按息計算方法，以了解當息率升跌時對於供款負擔的變化。

醫管局員工貸款的按息由當局釐定，當息率不高於4厘時，因有當局補貼3厘利息，員工只需支付1厘按息，當息率高於4厘，員工便需支付有關按息與3厘利率的息差。以當局文件提出的例子看看，例子指出按息為HIBOR+1.55%，鎖息上限以最優惠利率P現為6%計算，以近期1個月HIBOR(5月10日)回升至約4.16%計，按息為5.71%，減去補貼之3%年利率，員工需付的實際按息便是2.71%。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

## 市場關注京東高層變動

京東集團(9618)首季以非美國通用會計準則計，淨利潤75.91億元(人民幣，下同)，按年升88.3%，收入僅增長1.4%，至2,429.56億元，淨利潤率3.1%。

高盛表示，京東上季盈利大增，反映京東零售業務利潤潛力，當中除息稅前利潤率為4.6%，較該行和市場預期高出100個基點。

### 高盛予買入評級

京東管理層預期今年利潤率保持穩定上升，第二季商品成交金額增長有機會超過收入增長，顯示第三方業務快速增長。高盛予京東「買入」評級，美股目標價72美元，港股目標價281港元。

另外，摩根大通認為，鑑於京東100億元補貼計劃持續增加，投資者將留意管理層對今年第二季的業務指引。維持其「中性」評級及目標價165港元。

摩通表示，不少投資者關注京東高層人事變動，當中首席執行官徐雷退



■ 高盛予京東目標價281元。資料圖片

休，現任首席財務官許冉則被任命為CEO。而管理層變動將引發市場憂慮，包括會否推出更積極重組或投資計劃，以及新管理團隊在公司艱難時期的執行能力等。

麥格理指，京東上季經調整盈利勝預期，主要歸功於組織精簡運作，而在第三方市場取得初步進展，商戶和消費者基礎正在增長。

麥格理將京東今明兩年收入預測提高1%，經調整純利預期分別提高8%和5%，目標價由205港元調升至207港元，維持「跑贏大市」評級。

個股分析—高盛/摩通/麥格理

## 建銀升中芯目標價至23元

建銀國際發表報告指，中芯國際(0981)第一季業績疲軟，惟符合預期。考慮到產能利用率有望改善，予其「跑贏大市」評級，目標價由20元上調至23元。

### 下調明後年盈利預測

該行表示，雖然汽車和工業需求持續穩定，不過，消費電子疲軟對行業帶來影響。維持對中芯今年盈利預測不變，但將2024年及2025年盈測，分別降低15%和2%，以

反映需求不確定性。

中芯上季銷售收入14.62億元(美元，下同)，按年降20.6%，按季亦跌9.8%，主要是晶圓付運量減少。期內盈利2.31億元，按年及按季分別跌48.3%及40.1%。

由於晶圓付運量減少及產能利用率下降，毛利率同比跌至20.8%，上季度為32%，而去年同期為40.7%。產能利用率也由去年第四季度79.5%，降至上季的68.1%。

個股分析—建銀

## 大摩上調理想汽車銷量預測

摩根士丹利表示，理想汽車(2015)首季盈利表現勝預期，收入則符預測。將其目標價由110元升至155元，維持「增持」評級。

理想料第二季交付量按年升1.6倍至1.8倍，至介乎7.6萬至8.1萬輛，收入242億至258億元人民幣，最多增長1.9倍。

大摩將理想今年、2024年及2025年汽車銷量預測，分別上調30萬輛、42萬輛及60萬輛；今年毛利率維持在20.4%，明年及

2025年預測則降1個百分點及1.5個百分點。

### 富瑞升目標價至139.61元

此外，富瑞指，理想上季盈利較該行預期高，主要受惠營運效率提升。將其今年及明年盈利預測分別上調至70億及163億元人民幣，目標價亦由96.85元升至139.61元，相當於預測2026財年市盈率15倍，維持「買入」評級。

大行精選—大摩/富瑞