

深水埗建全港首個組裝私樓

華懋料工期縮短兩個月 強調不建納米樓

華懋夥市建局發展的深水埗東京街重建地盤，將成為本港首個「組裝合成」建築法(MiC)建成的私人住宅項目。華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興指，新技術除減少68%建築廢物、75%噪音及減少碳排放外，預料落成時間可加快兩個月。雖然成本上未有節省太多，但希望項目對市場有示範作用，未來更多採用，建築成本亦有望下降。

金門建築執行董事曾慶祥稱，MiC技術的大部分工序在工廠進行預製，施工環境比傳統地盤安全和受控，工程及驗收隊伍更有效監督品質，有助提升建築物質素。採用新技術亦可減少七成現場人手，面對本地建造勞工短缺情況下，亦可保障項目施工進度。

明年下半年推樓花

項目今年7月剛獲屋宇署批准，可建1幢22層高(在6層基座及1層高地庫之上)商住物業，提供住宅樓面8.67萬方呎及非住宅樓面1.73萬方呎。資料顯示，項目可提供175伙中小型單位，面積介乎377至700方呎，料2023年至2024年間落成，最快明年下半年推售樓花。

冀可以加快審批

蔡宏興表示，新技術對成本未有顯著減少，但希望能對市場有示範作用，未來有更多承建商，利用科技降低建築成本。

被問及如何推廣MiC建築法，蔡宏興希望審批上可以加快。至於現時採用該技術的可獲6%總樓面面積豁免是否足夠，他認為要視乎地盤大小，對於規模較細的地盤，如今次東京街項目就並不足夠，若地盤面積較大，這比例豁免可能足夠。

負責整個項目設計的呂元祥建築師事務所(RLP)副主席呂慶耀稱，項目由設計到建築全程數碼化，提高準確性及效率，提早近一年完成深化設計。預製組件中包含可拆卸非主力牆，增加室內設計靈活性。

關注疫情對樓市影響

蔡宏興指，因應社會對衛生及健康提高要求，今次項目設計沒有「黑廁」，開則全部有窗，希望在通風做得更好。同時亦重視地方營造，注重項目與社區連接。

他強調，集團不會興建納米樓，支持將最低人均居住面積納入賣地條款或重建項目。他以深圳現時人均居住面積300方呎作為例子，對比香港現時僅160方呎，有空間作出改善，會將建屋標準定於200呎以上。展望樓市，相信用家需求下，樓價不應該「掉轉頭」，但留意到變種新冠病毒對樓市或有影響。



華懋希望東京街重建項目對市場具示範作用。

恒大售嘉凱城股份償債

內房持續變賣資產套現還債，在深圳上市的嘉凱城昨公布，恒大(3333)旗下廣州凱隆以每股2.016元人民幣，出售所持7,200萬股或3.99%嘉凱城股份，予華軟新動力資管，涉資約1.45億元人民幣，以償還廣州凱隆在中信證券質押債務本金。

交易完成後，恒大仍持有2.45億股嘉凱城，持股佔比由17.56%降至13.57%。

奧園提出兌付方案

另外，內媒引述消息指，中國奧園(3883)就60億元人民幣理財產品逾期，提出兩項兌付方案，包括可選擇現金分期，或實物資產兌付，涉及資產包括住宅、寫字樓、公寓及商舖等，總貨



佳兆業債權人建議七個選項，為其提供新一筆融資。

值不低於90億元人民幣。

方案指，投資者累計投資本金餘額200萬元人民幣或以內，投資產品到期後分六個月兌付；200萬元人民幣以上則在到期後先按六個季度兌付60%，此後連續三個月將剩餘的40%本金兌付完畢。奧園亦考慮處理數個海外物業項目，包括位於加拿大及澳洲的物業。

佳兆業被要求發換股債

另一方面，據報，佳兆業(1638)與持有4億美元境外債券超過半數的債權人團體會面，商討償還債務方案，報道引述資料顯示，債權人提出七個選項，為佳兆業提供新一筆約20億美元的融資，包括發行可換股債，換取佳兆業持有包括星島集團(1105)及佳兆業美好(2168)在內的上市公司股份。

此外，向佳兆業目前在深圳出售18個房地產項目，為第三方買家提供達16億美元貸款；向佳兆業舊城改造項目直接注資最多20億美元，或提供最多10億美元12.5厘票息的项目貸款等。

佳兆業早前提出建議，將在下周二(7日)到期的4億美元票據，交換為18個月後到期的新票據。

總商會料明年港經濟增2.8%

香港總商會昨發表報告，預測本港今年全年實質經濟增長6.3%，惟明年增長放緩至2.8%。今年通脹率預測為1.5%，明年升至2.2%。估計本港失業率年底為4.2%，明年底有望跌至3.7%。

跨境受阻是企業最大挑戰

總商會在上月8日至12日進行商業前景調查，收回320份問卷，有四成半受訪企業預期，明年營業額較今年增加，反映香港營商氣氛持續改善，但三成二受訪企業預期，明年營業額仍低於疫情前水平。新冠變種病毒亦增加市場隱憂。而跨境往來受阻仍是最大挑戰，人才流失超越社交距離措施，成為企業面對的第二大挑戰。

有35%受訪企業計劃未來12個月增聘人手，較去年的21%為多。但投資意慾維持審慎，只有17%受訪公司計劃在港增加資本投資，去年比率為14%。

總商會總裁梁兆基表示，本港有效控制疫情，但企業不宜對內地與香港恢復通關太樂觀。



總商會料明年本港經濟增長放緩。 彭博社

1個月拆息見近一年高

踏入年尾接近年終結算，港元拆息個別發展，其中與樓按相關的1個月拆息四連升，昨升至0.18107厘近一年高位，單日升1.863個基點。分析認為，1個月拆息抽高主要受季節性因素影響，料季節性因素減退後，港元拆息將逐步回落，而在本港資金充裕下，市場料美聯儲明年將加息，料本港明年跟加機會不大。

港元隔夜拆息回落至0.05786厘，1星期及2星期拆息分別回落至0.08071厘及0.08214厘。中長線拆息則上揚，其中2個月拆息升至0.21952厘，3個月拆息升至0.25077厘。半年期拆息報0.30768厘，1年期拆息則報0.40732厘。

永久離港提取強積金增加

積金局昨發表統計數據顯示，第三季以不同理由提取強積金的申索共63,600宗，按季上升6%，當中「永久離港」為由佔9,300宗，按年增15%，涉資26億元。積金局發言人重申，以「永久離港」為由提取強積金的申索個案，並不同移民個案。以此理由向受託人申請提取強積金，亦包括申請人返回其原居地，如非

本地僱員結束在香港工作或移居內地生活。

總資產值增14%

9月底強積金總資產值約11,700億元，按年增14%，扣除收費及費用後，淨回報逾3,980億元。強積金自實施以來，年率化淨回報為4.4%，高於同期的1.6%通脹率。

