

趣味樓市 淡市哀歌篇

樓市有起有跌，在旺市的時候，發展商高價開盤，買家照樣瘋狂搶貨，不愁銷情；業主自住居所日日升值，感覺美妙。不過，在淡市的時候，卻是對發展商、地產代理及買家真正的考驗，個別在好景時進行過度槓桿借貸，結果市況逆轉，資金周轉不靈，樓盤爛尾、公司倒閉、買家撻訂時有發生，樓市一片哀鴻，地產界欲哭無淚。

大公報記者 連風

高銀潘蘇通陷財困 傲玟遭接管

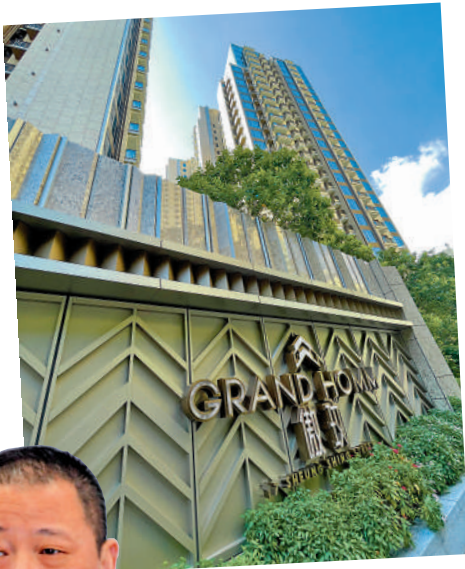
樓市大旺時，發展商賣樓往往得心應手，事事順風順水，不過有過度投資的發展商，不但未能在旺市嘗到甜頭，反而惹上一身蟻，說的是高銀金融前主席潘蘇通，旗下高銀集團何文田傲玟的爛尾事件。

傲玟是高銀集團在香港發展的首個住宅項目，共6座物業，提供401個單位。發展商於2019年10月推盤時非常心雄，傳聞豪擲千萬元重金禮聘國際巨星「發哥」周潤發為樓盤出任廣告代言人，風頭一時兩無，成為市場熱話。即使代理間的派對，也毫不手軟，邀請英皇娛樂旗下歌星到場獻唱，可見高銀集團對傲玟的重視程度。

受到疫情影響，部分建築材料未能如期運送，導致項目施工期出現延誤，並已通知各買家需延遲交樓。

屋漏兼逢連夜雨，項目四度押後交樓後，高銀因未能向特區政府提交應付超支證明，在2021年8月遭地政總署撤銷銷售樓紙，連賣樓套現的生路也遭封殺，有指當時潘蘇通已無財力承擔後期的建築開支，其在港首個孕育的「親生子」最終難產收場，由接管人接收，目前已重新展開銷售。

傲玟爛尾前後，已有不少買家先後跳船，其中較矚目為英皇娛樂藝人陳家樂，一度以逾半億元購入2座一個面積1425方呎三套房大宅，呎價3.54萬元，最終亦選擇撻訂離場。



▲潘蘇通（左圖）旗下高銀集團在港發展的首個住宅項目傲玟（上圖），已被接管人接收。

明星效應失靈 無助銷情

曾幾何時，不少發展商找來當時得令的明星出任樓盤代言人，又或邀請藝人到示範單位睇樓與傳媒「偶遇」等，確實收到宣傳之效，為樓盤增添熱度及流量密碼。可惜時移勢易，明星效應近數年偶然失靈，儘管傲玟出動到「發哥」助陣，還是未能刺激成交，樓盤招牌發售以來銷情未如理想。其間更多次盛傳潘蘇通因投資過度而陷入財困，持續變賣資產還債，該盤向工銀亞洲融資的72億元固然遲遲無法償還，而樓盤因滯銷鎖死資金最終無法理尾，更爆出拖欠地盤工人薪金，導致集體罷工，還有代理佣金未找數等負面新聞，交樓日期一拖再拖。

面對排山倒海的負面消息，高銀透過旗下金銀，於2021年5月發聲明指傲玟已取得入伙紙，但



回顧樓市淡風 地產界洗牌見真章



▲地產代理行業在1997年前百花齊放，經過亞洲金融風暴及樓市跌浪洗禮後，目前形成四大代理行主導的局面。

地產代理由「十兄弟」變四大行

汰弱留強

1997年前樓市暢旺，地產代理行業風生水起，分行開到成行成市，從員業眾多。想當年，市場上有所謂「十兄弟」，除了為人熟悉的中原地產和美聯物業兩間龍頭代理行外，尚有利嘉閣、置業國際、鴻運地產、大福行、栢聯物業、怡居、浩亨401及至祥。除了上述「十兄弟」外，還有卓先地產、屋之島、安時地產等。

雖有謂同行如敵國，但因為當年炒風正盛，一個住宅單位短時間內炒幾轉，代理密密做，全民皆炒，人人過着紙醉金迷的黃金年代。

可惜花無百日紅，特區政府為遏抑炒風，推出一系列打擊炒樓措施，加上一場突如其來的亞洲金融風暴，本港被殺個措手不及，樓市只升不跌的神話破滅，從此展開長達7年的跌浪。新盤成交淡靜，二手買賣跌落谷底，不少代理行捱不過樓市寒冬，相繼倒閉或被吞併。當年由羅林淵創立的利嘉閣地產，被中原收購。

另外，由已故的資深地產界人士蔡滙棉與友人成立的置業國際，則被美聯收購，其後改名為現時的香港置業，形成目前中原地產和美聯物業兩大集團合共四大代理行主導的局面。

回顧過去，不少代理行老闆奮鬥大半生，卻不敵1997至2003年的樓市跌浪，最後倒閉收場，實在可惜。好像鴻

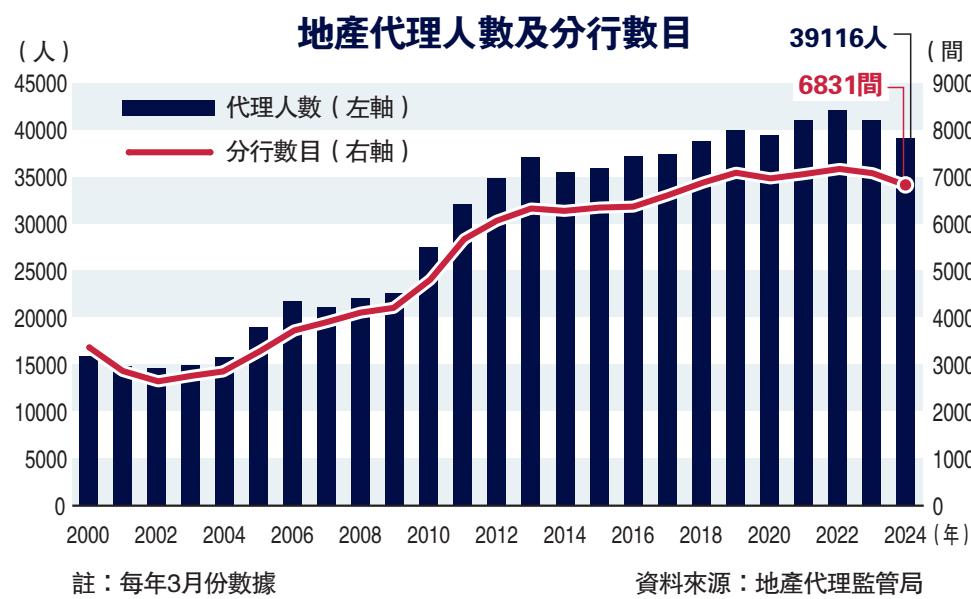
運地產創辦人田國強，1983年與太太沈國芳在元朗錦綉花園的住宅開設第一家鴻運地產，以家當舖小試牛刀，之後一直順風順水，分行由一變二，二變四，高峰期時全港有約80間分行，員工千多人，打入當時十大地產代理排行榜，田國強攀上事業高峰。

鴻運經營廿載 沙士結業

可惜的是，一場1997年金融風暴，鴻運地產生意一落千丈，田國強苦捱多年一心等樓市復活，可惜時不我與，連年狂蝕未能止血，儘管政府於2002年11月底出手救市，即所謂「孫九招」，可惜為時已晚，鴻運地產於2003年2月沙士期間宣告結業，20年心血一鋪清袋。田國強在記者會時交代鴻運結業善後情況，坦言「孫九招」來得太遲。



▲田國強（右圖）創辦的鴻運地產，不敵樓市下滑，最終在2003年時結業。



均來管理不善 元朗小欖兩盤爛尾

內外交困

本港地產市場歷史上未真正爆發過爛尾樓事件，對上一次疑似爛尾項目是2003年，均來集團旗下元朗茵翠豪庭及小欖愛琴灣一役，兩盤未能完成施工，主因是當年適逢大跌市，均來被殺個措手不及大失預算，其後遭安永接管居中斡旋化解危機，保住小業主財產。

據當年報道，均來樓盤爛尾事件除與跌市有關外，懷疑有人監守自盜，當時茵翠豪庭賣樓所套現的5億元現金不翼而飛；而同系愛琴灣建築圖則更出現問題，項目一度停工，並遭地政總署罕有地取消該盤的預售樓花同意書，而停工前已售出約20個單位。

安永接管完成工程 業主收樓

均來管理層亦承認處理失當及把握力不足，未有及時作出修補，雖然當時已不斷出售資產套現，以籌集建築費，但不足以應付兩個樓盤的開支，因而陷

入停工狀態，兩盤其後輪流由安永接管，再獲得融資完成工程，小業主其後陸續收樓。

預售樓花修訂指引 填補漏洞

事件最終得到解決，但暴露了當時預售樓花制度的監管漏洞，當年特區政府順從社會訴求，為預售樓花制度加入多項指引，包括規定發展商在申請預售項目時，必須要確保地價已全數支付，及證明有能力支付「建築費」等。同時賣方在售樓時須知會買家，若發展項目未能如期完成，買家有權知道延期的原因；如發展商最後申請延期失敗，買家有權取消合約，以免項目不斷延期，買家仍懵然不知。

至於託管售樓收入戶口安排，新指引規定，若發展商有多過一間律師行賣樓及保管售樓款項，任何放款必須取得其他律師行的書面許可，同時亦要得到貸款銀行的批准。



▲均來集團旗下元朗茵翠豪庭（左）及小欖愛琴灣（右）當年險爛尾，最後由安永接管，完成樓盤工程，買家得以收樓。



買家無懼加息 夫婦合力供樓「頂得住」

現場直擊

記者採訪遇上各類型買家，大家都有一個共通點，就是雖然樓價高企，但都看好後市。一年前有位年輕買家令記者有比較深刻的印象，面對加息周期，他坦然處之，更幽默說「供唔掂咪賣腎」。

新地（00016）旗下大埔白石角University Hill於2023年5月開賣。當日早上小記先後與3名買家在售樓現場交流樓市看法，其中一個看似不足30歲的何姓年輕人表示，經過第一期每輸入票落空，終於次輪抽得前籌，成功買入一個三房單位自住。

這位年輕人主要看中University Hill配套，位於將來的白石角港鐵站有利項目發展前景，加上鄰近家人方便照顧，所以選擇該盤，選用建築期付款方法，何先生坦言對於當時有銀行加息0.125厘，對供樓有很大影響，「都不太負擔到，要賣腎囉！」開玩笑過後返回現實，指實際上與太太一齊供樓，暫時仍然「頂得住」。

另一個較為深刻的買家訪問，是8年前一位性格豁達的何先生。恒基地產（00012）過去10年興建不少實用面積200方呎左右的迷你單位，其中

一個單幢納米項目西灣河柏匯，標準單位實用面積187方呎起，其迷你程度當時一度受到市場熱議。樓盤於2015年8月公布首張價單，首批50伙，折實平均呎價21185元，貴絕筲箕灣，故當時市場反應一般。

柏匯開賣當日，小記如常到售樓處現場直擊。由於收票反應麻麻，出席的準買家也不多，有到場揀樓的買家亦非人人願意接受訪問，差不多等了兩小時，等到灰心氣餒準備離開之際，突然從遠處彈出一顆閃閃發光的「救星」何先生，就在這時出現「打救」傳媒。

納米樓買家：有地方休息已足夠

何先生當年接受訪問時表示，因有成家立室的計劃，於是動用450萬元買入一個實用面積209方呎的開放式單位，作為日後新婚安樂窩之用。被問及為何選擇該盤，209方呎兩口子夠住嗎？何先生豁達地指，「其實工作比較忙，相對在家時間較少，置業目的純粹有個地方用來休息，不會太多時間留在屋企。就算地方再大也沒什麼意思，我自己本人感覺是這樣」。