

二手樓價創8年低 今年累跌5.8%

代理：預約睇樓量平穩 料減息後市況改善

市場憧憬季內降息，惟放盤業主信心仍弱，減價成交此起彼落，中原城市領先指數(CCL)跌穿140點後持續尋底，最新報138.61點，連跌3周共削1.77%，創近8年新低。港島指數跌勢明顯，短短3周挫近3%。雖然美國聯儲局9月減息在望，惟二手觀望氣氛仍濃，料樓價指數短期內下試138點。

大公報記者 林惠芳

反映本港主要屋苑樓價走勢的CCL指數，上周失守140點後跌勢未止，最新報138.61點按周跌0.41%，創近8年新低，重返2016年9月11日136.57點水平。本周指數反映7月29日至8月4日市況，即美聯儲公布議息結果當周，一如預期連續第8次維持利率不變。

藍灣半島呎價13080元 月挫逾9%

近日公布的美聯儲會議紀錄顯示，9月減息在望。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀認為，受利好消息刺激，樓市氣氛正面，惟二手交投仍陷於拉鋸局面，令樓價調整，預料CCL短期下試138點，潛在跌幅約0.44%。

今年來，CCL累跌5.84%，對比2021年8月歷史高位挫約27.6%。對於金管局宣布成立中小企融資專責小組，主要銀行承諾在兩星期內向按揭申請人提供初步審批結果，新措施對本地二手樓價的影響將於9月中旬公布的CCL開始反映。

綜觀八大指數，以港島區跌勢最大，最新報136.61點，按周跌0.97%，連跌3周共2.94%，創2016年6月後逾8年新低。至於指數內個別成分屋苑跌幅顯著，其中小西灣藍灣半島最新調整實用呎價13080元，按月挫9.45%。

世紀21Q動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島新近錄蝕讓成交，單位為7座中層H室套3房戶，實用面積565方呎，望山景，去年10月放售叫價938萬元，累劈21%剛以738萬元沽出，實用呎價13062元，原業主於2019年3月以890萬元入市，5年賬面損失152萬元，蝕幅17%。

海傲灣5年貶值37%


另消息指出，油塘海傲灣1A座高層D室2房戶，實用面積391方呎，以628萬元易手，實用呎價16061元，原業主2019年以999.9萬元購入，賬面蝕371.9萬元，貶值37.2%。

新界西二手指數按周回落0.94%，連跌兩周共1.45%，今年累計插水7.24%，為八大指數中跌幅最大。成分屋苑之一的東涌映灣園剛錄一宗損手，消息指出，映灣園9座55樓C室2房戶，實用面積565方呎，以570萬元沽出，實用呎價10088元，原業主2019年9月以670萬元購入，持貨約5年賬蝕100萬元，貶值14.9%。

全城靜候美聯儲息口動向，樓市氣氛觀望。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑本周錄378組預約睇樓，已連續3個星期持平於約370組的水平，預計減息落實後，樓市將有改善。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，憧憬美國9月減息，部分發展商放緩推盤步伐，新盤缺乏焦點，令部分購買力回流二手，該行統計15個屋苑預約睇樓量按周微升2.8%。不過，隨着息口走勢明朗化，發展商加快推盤，預料新盤搶客情況再度觸發。

▼小西灣藍灣半島外形。




指數	最新數字*	按周變化	今年累計表現
新界西	128.01	-0.94%	-7.24%
大型單位	143.25	+0.08%	-6.55%
港島	136.61	-0.97%	-6.22%
CCL	138.61	-0.41%	-5.84%
中小型單位	137.68	-0.52%	-5.69%
大型屋苑	139	-0.47%	-5.63%
新界東	152.54	-0.4%	-5.43%
九龍	135.87	+0.18%	-4.17%

*數字主要反映7月29日至8月4日市況

大公報整理

▼東涌映灣園外觀。



帝景酒店擬重建2幢住宅 提供674伙

【大公報訊】本港旅遊業復甦未如理想，有酒店被收購作宿舍用途外，轉住宅發展乃是出路之一。新地(00016)年前已獲批整體改裝住宅的荃灣汀九帝景酒店，基於改建設計的限制，現建議拆卸重建，興建2幢住宅大廈，提供674個單位。

帝景酒店坐落於汀九橋下的一個小丘之上，落成接近30年。新冠疫情期間，由長實(01113)挑起將酒店申請改住宅用途的風潮，新地亦將帝景酒店所在土地的用途，於2022年成功改劃為住宅(乙類)用途，當時提出將整幢酒店改裝為住宅大廈，提供661個單位，並撥出部分地方，以提供一所有60個位的長者日間護理中心。

不過，若純改裝酒店，在布局設計出現諸多局限，及居住上不太理想，因此，新地遂今次提出拆卸發展，重新分布各項設施包括護理中心，住客會所、休憩地方，及住宅單位，以達更好的設計效果。

酒店的地盤面積約6.9萬方呎，擬興建2幢13至15層高住宅大廈，以及擬設長者日間護理中心，另有1至2層地庫停車場，住宅可建樓面及護理中心樓面維持不變，分別約31.65萬方呎及8181方呎，住宅單位則較之前稍多13個，預測居住人口則略增35人至1820人。若成功獲批，預計重建項目可於2028年落成。

牛潭尾農地申建住宅

另持有牛潭尾牧潭尾村一幅農地的業主，現申請興建1幢連地庫共3層高低密度住宅，提供5個平均逾千方呎單位。該申請地皮連官地在內共2.13萬方呎，可建樓面約5100方呎。

▲荃灣汀九帝景酒店計劃拆卸重建，興建2幢住宅大廈。

陶懷方：市場重視ESG 港上市企需增培訓



香港近年不斷優化上市公司ESG(環境、社會和管治)披露框架。Gol Impact合辦人及合夥人陶懷方表示，許多投資者其實非常重視上市公司的ESG政策和日常實行情況，香港作為國際金融中心，ESG披露的要求應當向其他市場看齊，又指ESG教育是重要話題，每個人都應該參與。

Gol Impact合辦人及首席執行官李懷璞認為，可以讓具備決策權的上市公司管理層率先學習ESG理念，隨後借助他們的影響力向業界推廣。

大公報記者 蔣去情

自2013年推出《ESG報告指引》以來，港交所不斷審視其ESG框架和細則。李懷璞指出，漂綠問題打擊投資者信心和市場信譽，若有一套國際統一的框架標註，相信能限制弄虛作假的空間、極大抑制漂綠行為，從世界範圍內交易所的步伐看，披露要求愈發嚴謹是大勢所趨。

便利企業融資

李懷璞表示，ESG的實踐對於上市公司的運作和資金籌集均有正面幫助，可若是缺乏相應的管治架構，相關操作也會較為困難，上市公司管理層應當予以重視。

至於有調查反映港股上市公司ESG披露水準未如理想。陶懷方認為，企業要準備一項全新的披露報告，總會有一個開始階段，並提到各行各業的披露標註均有不同，難以直接對比，每間企業需要從自身運作中找準指標進行披露，相信會是很好的開始。

李懷璞指出，市場對於ESG披露缺乏足夠了解，近期有一份報告提到，新加坡僅有25%的公司已就ESG披露進行充分準備，而考慮到上市公司均為各行各業翹楚，這個比例最少要達到一半才算可以接受。

李懷璞指出，不論是香港還是新加坡，抑或內地交易所，均面臨解釋說明及整體框架銜接的問題，相信未來還有很多工作要做，其中教育、培訓和推廣是三個環環相扣的程序，缺一不可。她強調，市場在ESG披露的起步階段必須紮穩根基，後續推廣才能順暢。

培育ESG專業人才

若要推行ESG理念，相關教育不可或缺。李懷璞表示，可以在上市公司董事、高管等具備決策權的群體之中率先推廣，政府規管機構也有很多工作在進行中，利用其影響力來更好地帶動學生、各行業人士，相信領軍者的存在能讓ESG的推行更順暢。

陶懷方稱，不僅是企業，金融業也很受重視ESG培訓，假如銀行家不理解為什麼要做綠色金融，那麼企業也很難獲得這方面的資金支持。他並指出，市場目前較為缺乏ESG方面的人才，非常需要教育來推動，社會教育是重要環節，每個人都應當出力。

至於市民的教育，李懷璞指出，大眾接觸到的信息不夠全面且欠缺組織性，考慮到可持續發展是跨界別、跨議題的瞬息萬變的項目，可以通過一些項目、找到一些專家來協助推廣。

香港ESG課程

- 環境、社會及管治分析師認證課程 (CESGA)
 - 由香港地球之友與歐洲金融分析師聯合會合作於2014年推出
- 認可ESG策劃師 (CEP)
 - 國際可持續發展協會 (ICSD) 在2021年推出
- ESG認證專業人員考試 (ESGCP)
 - 由香港上市公司商會在今年6月推出



▲陶懷方表示，ESG的實踐對於上市公司的運作和資金籌集均有正面幫助。大公報記者何嘉駿攝

商廈獲綠色認證 吸引租戶進駐

除了上市公司的ESG(環境、社會和管治)披露外，商廈的ESG認證同樣是熱門話題，有調查顯示，本港獲得綠色認證商廈的比例約有五成。Gol Impact合辦人及合夥人陶懷方表示，香港地產界非常重視綠色認證，不僅是發展商的要求很高，租戶的要求也不低，相信是供需雙方共同帶動的結果。

李懷璞指出，除了供求關係外，綠色認證還能強化大型地產商在業界的領軍定位，通過節能減排降低經營成本，並且在凝聚租戶的過程中也能發揮作用，對於披露也有好處，而地產作為本港經濟的重要組成部分，這方面要抓緊。

戴德梁行早前指出，舊式商廈缺乏綠色認證，因此租戶一旦流失便再難尋得代替。陶懷方分析，假如租戶制定有淨零排放目標，那麼在搬入新寫字樓時，便會在碳排放安排上有一定要求，從供需關係來看，舊式商廈可能會較為缺乏客戶。

長線獲得正面反饋

不過，舊式商廈也有改善前景，李懷璞補充，一些舊式商廈也在不斷提升吸引力，可以通過科技的方式減少碳排放，也願意進行一定投資以保持價值，從而維持對租戶的吸引力。

至於ESG認證帶來的成本。陶懷方認為，開支的增加在短期內會造成一定影響，但從長遠角度看，這些資金的投入能改善內部運作情況，帶來正面作用。他指出，在ESG的投入上，不應該只着眼於一年時間，而是在更長時期內獲得正面的反饋。



▲有調查顯示，本港獲得綠色認證商廈的比例約有五成。