

市場收縮過了頭 有信心企穩回升

萬科郁亮：把經營安全放在第一位

萬科昨日在深圳舉行線上「2022年中期業績推介會」。對於外界最關心的房地產市場形勢問題，萬科董事會主席郁亮表示，從短期來看，市場已經築底，但恢復將是一個緩慢和溫和的過程。他強調，萬科始終把經營安全放在第一位，並對未來企穩回升保持信心。又認為市場收縮過了頭，反而會積蓄自發修復的動能，要相信居民追求美好生活、改善居住條件的力量。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

郁亮坦言，7、8月和6月之間銷售數據確實出現了比較明顯的落差，但一方面，6月的快速大幅回升，包含疫情回補、季節性等短期因素的影響，後續本身就會有所回落。另一方面，7月以來，出現了「停貸」事件等等新問題，一些出險企業無法完成交樓，對消費者買房的信心造成一定影響。

停貸礙買房信心 剛需仍強

儘管7、8月數據出現了回落，但郁亮認為，住房的剛性需求仍然很

強，依然是個十萬億級的巨大市場，常做常有，常做常新。數據上，他認為，目前內地市場中的存量住房，按照自然更新速度，每年要淘汰10億至11億平方米，其中一二線城市要淘汰3億平方米。按照當前新開工的降幅，新建住宅遠達不到自然更新所需要的水平，這還沒有考慮到居住水平的改善、人口聚集等因素，因此當前市場肯定是偏低，不會一直維持在這個水平。市場收縮過了頭，反而會積蓄自發修復的動能，要相信居民

追求美好生活、改善居住條件的力量。

呼籲長周期業務政策出台

郁亮認為，內地房地產調控的三大目標「穩地價、穩房價、穩預期」中的前兩者已經實現，目前穩預期還存在較大挑戰。但重建市場信心有各種各樣的方法，相比短期政策，萬科更關注與未來行業長期發展有關的政策。房地產進入新的階段，為城市提供的配套服務業態越來越豐富，新的業務發展起來，

同樣能給市場提供一定支撐。但這些業務大多是保本微利的長周期業務，需要獨立的政策制度。

舉例而言，他指出，要素成本需要和收益匹配，地價不能太貴，稅費、利息不能太高；現金流入需要和流出匹配，地價是否能分期付款，投資的回籠周期如果是十年、二十年，相應融資期限是否能拉長，以及需要建立類似REITs的權益性渠道。這些新領域的成長，需要行業各方的共同關心、探討和呼籲。



◆萬科郁亮(中)表示，對未來內地房地產企穩回升有信心。

香港文匯報深圳傳真

平穩交付住宅 上半年逾11萬套

香港文匯報訊(記者李昌鴻)談到近期熱點「保交付」問題，萬科董事會主席郁亮表示，萬科不僅是保交付，還要保質量，上半年已平穩交付11.5萬套住宅。開發、經營、服務並重戰略將會是新發展階段的重要優勢。對萬科而言，郁亮認為安全只是底線要求。年初向股東報告的今年主要工作目標「止跌企穩，穩中有升」，上半年已取得一定成績，不能繼續走下去，取決於背後的能力有沒有提升，肌肉有沒有長起來。

經營性現金流比去年更好

他指出，在規模和債務方面一直比較克制，所以經營層面有一定的安全邊際。去年以來，萬科應對工作也做得比較早、比較扎實，銷售回款效率一直保持在比較高的水平，債務結構、成本等方面都有進一步的優化和提升。因此，儘管上半年市場波動超出所有人的預期，萬科的經營性現金流仍然實現了淨流入，比去年同期表現更好。

郁亮認為只要有好產品、好服務，哪怕短期市場環境有壓力，也一定能熬過去。今年股東大會後兩個月，郁亮走訪了35個城市，看了100多個項目。哈爾濱萬科的項目實現「交銷聯動」，該項目7月銷售業績是上半年月均水平的2.3倍，整個哈爾濱公司銷售業績是上半年月均水平的1.5倍。

郁亮坦言，在當前的外部環境下，萬科也有壓力，也有部分經營指標表現不盡如人意。但萬科一直很努力地保持身體機能的基本平衡和健康，保持不斷走下去的狀態，對未來止跌企穩、穩中有升有信心。

華潤置地中期純利跌19%



香港文匯報訊(記者黎梓田)華潤置地(1109)昨公布中期業績，截至6月底股東應佔溢利同比减少19.22%至106.03億元(人民幣，下同)，每股盈利1.49元，派中期息0.182元(0.208港元)，按年增5.2%。華潤置地主席李欣表示，伴隨着穩經濟一攬子政策的落地見效以及新冠肺炎疫情影響的逐步減弱，內地生產恢復有望進一步加快。中央繼續堅持「房住不炒」的定位，支持地方政府因城施策穩定房地產市場，下半年房地產行業有望更加平穩健康的運行。

開發物業營業額降2.6%

財報顯示，上半年扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利101.6億元，按年增長2.6%。綜合營業額為728.9億元，按年下降1.1%。其

中，開發物業營業額為593.7億元，按年下降2.6%；投資物業(包括酒店經營)收益為76億元，按年下降8.2%，如剔除租金減免影響，按年上漲10.5%。

逾33億購世茂4項目

另外，世茂集團(0813)宣布，作為公司降低負債的其中一部分措施，出售4家項目公司的權益予華潤置地附屬公司，代價淨額約為33.165億元，預期集團將就出售事項變現虧損約8,600萬元。其中兩家項目公司分別擁有及開發位於北京市豐台區住宅用地，另外兩家主要從事向在該兩項地上開發的物業的購房者提供室內裝修服務。

華潤萬象生活多賺27.5%

華潤萬象生活(1209)同日公布中

期業績，上半年盈利10.28億元人民幣，按年增長27.5%；扣除投資物業重估收益、無形資產等影響，核心利潤10.4億元，按年增長33.5%。中期息每股0.127元人民幣。上半年收入約53億元人民幣，按年增長31.5%，其中住宅物業管理服務收入33.54億元，增長40.2%；商業運營及物業管理服務收入19.24億元，增長18.5%。期內毛利率31.7%，按年下降0.5個百分點。華潤萬象生活表示，規模做大後，會專注做好內生增長，物業內生增長及未來利潤提升來自於增值服務。目前公司增值服務業務佔比達約16%，認為未來發展及提升空間仍大。

至於收購策略，公司強調，不會為了併購而併購，但會加強市場化外拓速度，上半年物業第三方在管面積已突破50%。

恒大在港清盤呈請延後

香港文匯報訊(記者黎梓田)中國恒大(3333)在6月遭一債權人入稟高院呈請，要求香港高等法院頒令將其清盤，案件原定昨日在高等法院聆訊。不過據路透社指，恒大對該清盤呈請提出反對，案件聆訊將延期至9月5日(下周一)。

據悉，是次提出恒大清盤呈請是一間位於太平洋島國薩摩亞的公司，為恒大旗下房產汽車交易平台房車寶的一名投資者。該公司6月時以債權人身份向中國恒大集團提出清盤呈請，指恒大沒有履行協議，回購其所收購價值1.1億美元的房車寶股份。

許家印被籲自己還海外債

另外，有外媒引述知情人士透露，恒大的海外債券持有人已提出其債務重組計劃，要求董事局主席許家印用自己的財產償還部分離岸債務。該知情人士表示，債券持有人最近提交對中國恒大200億美元境外債的重組方案。海外債權人建議恒大董事局主席許家印買入恒大發行的新股，以該資金來償還部分離岸債務。

內房旭輝折讓12.3%配股

香港文匯報訊(記者黎梓田)內地房企旭輝控股(0884)昨日宣布，以先舊後新方式配股，向不少於6名獨立獲配售人配售近3.05億元股份，相當於經擴大後已發行股份約3.23%。每股配售價2.06元，較周二收市價2.35元折讓逾12%。旭輝昨早開市後突然停牌，停牌前報2.29元，跌約2.6%。同日下午復牌，股價即急挫16.6%，低見1.96元。最終收市報2元，跌14.9%，成交10.93億元。

集團預期，是次配股集資淨額約6.23億元，將用於現有債務再融資及用作一般企業用途。完成配股後，控股股東持股比例將由53.22%降至51.5%，其餘公眾股東持股比例亦由46.41%降至44.91%。

黃建業籲「撒辣」刺激樓市

香港文匯報訊(記者梁悅琴)疫情鎖港，通關無期，適逢「加息時代」，「美聯樓價指數」最新報163.42點，連跌11星期，本年迄今已跌4.8%，較去年8月高位累跌近8%。美聯集團(1200)主席黃建業認為，現時本港四大支柱行業金融、進出口、旅遊及地產尚欠缺增長的動力，特區政府必須提出具體政策扶持，而地產對中外資金都極具吸引力，可成為香港經濟的「動力火車」，故建議港府於10月施政報告中，大幅減辣甚至「撒辣」，以刺激樓市交投，為香港疫後發展提供新動力。

本港上半年住宅交投暴跌，一手成交錄4,775宗，創「一手銷售條例」後新低；二手錄20,437宗成交，創自2016年上半年後的同期新低。黃建業指，樓市成交暴跌，經營成本卻因環球通脹、高租金、高薪金等因素而不斷急升，不單止香港，連內地代理行業都「血流成河」，紛紛出現虧損擴大或盈轉虧的情況，而本港已有代理行屢傳減薪消息，淘汰戰勢升級。

今年樓價料下跌8%

黃建業認為，本港樓市「價跌量縮」情況將持續一段時間。現時發展商主動出擊，「劈價」推盤，售價已貼近甚至低於部分同區二手屋苑，加上「息魔」殺到，對二手成交構成巨大壓力，惟樓價跌幅有限，預計今年全年樓價將跌8%。至於未來走勢還看三大因素，分別是「對外小通關」帶來的經濟效益、疫情及防疫措施變化，以及政府會否為樓市「減辣」鬆綁。

領展奪安達臣商地 中標價7.66億符預期

香港文匯報訊(記者顏倫樂)地政總署昨日宣布，觀塘安達臣道對出商業地由領展以7.66億元投得，以最高樓面139,243方呎計算，每方呎樓面地價約5,501元，屬於市場預期之內。領展發言人昨表示，計劃將該用地發展為社區商業設施。

領展：發展社區商業設施

項目地盤面積約63,292方呎，最高樓面139,243方呎，發展期止於2028年6月30日。地皮於上週五截標，收到5份標書，包括於安達臣石礦場一帶發展項目之長實及華懋，其他有領展、新地及信置，最終揭盅由領展中標。

領展發言人表示，計劃將該用地發展為社區商業設施，以服務該區不斷增長的人口。領展行政總裁王國龍表示，今次透過投標買地，能彰顯公司一直致力於推動香港長遠發展、服務本地民生所需的長期承擔。相信從發展此項目起步，可讓公司將最高水平的可持續發展標準融入項目中，並為區內居民營造一個理想的租戶組合，藉以滿足消費者不斷演變的需求。

翻查資料，領展今次為相隔逾6年再奪政府項目。2015年領匯(領展前身)就曾夥拍南豐以58.6億元投得觀塘海濱道商業地，目前已落成「海濱匯」。此外，2016年2月領展亦以59.1億元投得政府產業署

「工業貿易署大樓」項目，該處基座商場已改造為潮流商場T.O.P。不過，領展去年5月及今年2月獨家投得觀塘銅鑼灣海濱道連山道商業地及西九藝術廣場大樓臨海商業項目，皆未有進展。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目位處民生區及未來新屋邨附近，落成後以服務區內民生住戶為主，而領展有豐富屋邨商場營運經驗，可見項目具一定發展潛力。但值得一提的是，地盤與當區首個住宅項目，即預計2023年落成的華懋安峯，以及長實於2020年投得的港人首置上車盤相比，位置上亦有一定距離。

另一方面，仲量聯行昨發布《香港住宅銷售市場綜述》指出，政府

年初至今招標出售的地皮均以接近或低於市場估值售出。短期而言，該行預期發展商競投地皮仍會抱保守策略。

仲行料發展商投地續保守

該行分析，導致地價下跌原因，一方面是中小型住宅樓價逐漸回落，另一方面是數年前積極在港投地的內地發展商近年已趨低調，加上建築材料價格上漲，發展商於是降低出價維持利潤。而且踏入2022年迄今，一個月香港同業拆息已上漲117個基點，而隨着銀行體系總結餘進一步下跌，預料優惠貸款利率亦會上調，影響發展商投地出價。

MIAMI QUAY I上樓書 最細250呎

香港文匯報訊(記者梁悅琴、黎梓田)會德豐地產、恒基地產、新世界及帝國集團合作發展的啟德MIAMI QUAY I昨日上載樓書，提供648伙，面積250至1,335方呎，戶型涵蓋開放式至四房，預計關鍵日期為2023年8月31日。

項目最細單位第2座E室，面積250方呎，其中2樓E室屬連平台特色單位，連22方呎露台及16方呎工作平台。最大單位為第1座30樓A室頂層特色戶，面積1,335方呎，

連1,123方呎天台及421方呎平台。

Larchwood收票超6.2倍

另外，宏安地產旗下旺角Larchwood昨日截票，累收604票，以明日發售首輪83伙計，超額登記約6.2倍，用家佔整體入票約70%。項目昨再加推20伙，當中15伙將於9月4日先以先到先得形式銷售。

超級豪宅錄成交。信置夥中電合作的何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS昨以1.13

億元售出第1座12樓A單位，面積2,140方呎，呎價52,804元，為今年九龍分層成交價及呎價次高。

7月H按選用比例回落

另一邊廂，金管局昨公布7月住宅按揭統計調查結果，新申請貸款個案較6月減少13.2%至9,497宗。H按選用比例為96.8%，較6月回落1.1個百分點，P按選用比例則回升至1%，定息按揭連續四個月維持0.1%。



◆何文田 ST. GEORGE'S MANSIONS(左)以1.13億元售出第1座12樓A單位。資料圖片