

# 4萬代理 全年分不到2單生意

## 樓市下行買家觀望施政報告 成交料32年最少

受累經濟及息口壓力，本港樓市進入下跌周期，加上市場觀望特首李家超首份施政報告的房屋供應措施，近日樓市成交持續下跌。有代理行預測全年整體物業註冊量僅錄約6.4萬宗的水平，將是自1991年以來32年新低；值得注意的是，目前代理持牌人數仍高達4.16萬人，意味每位代理全年做不到兩單生意。中原及美聯昨同時發表研究報告，認為政府應該要調整需求管理措施。美聯集團主席黃建業更直接提出調整三項辣稅，包括將15%的從價印花稅，回復雙倍印花稅(DSD)，希望政府助樓市「復常」。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



近月本港疫情緩和，政府先後放寬入境檢疫及壓力測試，但黃建業認為對市場的刺激僅「曇花一現」，指樓市受加息及疫情夾擊，今年樓價跌幅已擴大至8.22%，全年樓市下跌已成定局。他指，如往後跌勢加劇，將影響地產、銀行、律師等眾多行業，希望政府的施政報告能提出減辣措施，助樓市及早「復常」。

樓價下跌的同時，成交量亦每況愈下。中原大數據資料顯示，10月首9日，十大屋苑僅錄得20宗登記成交，與9月份全月151宗作比較，十大屋苑成交量只及9月全月的13%，料全月或低於100宗，創2019年8月後3年多新低。事實上，多項負面因素影響下，今年樓宇交投均持續低迷，美聯物業預測今年整體物業註冊量僅錄約6.4萬宗的水平，創出自1991年以來32年的新低。

### 黃建業倡「招商引資」振經濟

黃建業認為，施政報告應提出更多有效的「招商引資」方案，以不同的優



黃建業

惠，甚至放寬移民及來港升學的政策，以吸納海內外的人才及資金來港，為本地經濟帶來新動力。此外，他亦提出從速撤銷或放寬已失效的「辣招」，涉及3項具體建議。第一項是將現時15%的從價印花稅，回復雙倍印花稅(DSD)，活化換樓鏈。

其二，是提議下調買家印花稅(BSD)稅率，或取消BSD稅，以吸引環球人才及資金來港置業。第三是取消額外印花稅SSD，或可將年期及稅率回復至「加強版」前。黃建業認為，放寬檢疫、移民及樓市是吸引資金的最直接途徑，否則將錯過復甦的機會。

黃建業指，現時價量的下跌只是受到外圍利淡因素影響，認為本港樓市基調穩固，特別是近年降低壓門檻，樓市已得到一定程度的鬆綁，若政府能有效吸引資金來港，及解決人才流失的副作用，待資金再次湧

入，樓市即會「復常」。

### 陳永傑：不少市民已變負資產

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑表示，今年3月起，美國已加息5次，香港亦於上月調升最優惠利率0.125厘，再加上各項經濟數據反覆向下，股市波動，買家入市信心不足，令物業市場成交進一步萎縮。其中9月份一手僅600餘宗，創半年低位，發展商見市場氣氛冷卻亦不敢貿然開賣。



陳永傑

陳永傑指，中原城市領先指數CCL於今年內已錄得逾一成跌幅，重返2019年2月水平，近日成交個案不少都需要蝕讓。而樓價由高位下調逾一成，不少近年以高成數按揭入市的買家，更已陷入負資產危機。陳永傑形容，樓市已進入「冰河時期」，早前為了熾熱樓市而推出的辣招已不合時宜，於樓市「發冷」時仍堅持給予退燒藥，將令樓市病入膏肓。

### 黃建業對樓市的三項建議

- 1 將15%的從價印花稅回復至雙倍印花稅DSD，活化換樓鏈；
- 2 下調買家印花稅BSD稅率或取消BSD稅，以吸引人才及資金來港置業；
- 3 取消額外印花稅SSD，或將年期及稅率回復至「加強版」前。

### PY Bologna 最快下周開價



◆陳漢麟表示，元朗 PARK YOHO Bologna 有機會月內開售，並將提供新付款辦法。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)10月新盤啟動，新地代理總經理陳漢麟昨表示，集團旗下元朗錦田已屆現樓 PARK YOHO Bologna 將於本周內上載售樓書，最快下周開價，有機會月內開售，會以市價推售，首批單位有機會以吸引價推出，亦將提供新付款辦法。

他指出，PARK YOHO Bologna 提供164伙，屬 PARK YOHO 密度最低的一期。項目標準戶型由開放式至三房戶，實用面積270至670方呎。其中開放式單位實用面積270及279方呎，提供26伙，又首設一房及兩房的複式戶，實用面積433至627方呎。另有16伙連平台花園或連天台特色戶，實用面積275至1,155方呎，當中包括四房戶。他指，項目往返港鐵元朗站及錦上路站約4至5分鐘車程。

### 朗濤四房戶雙破頂

新盤成交方面，鷹君旗下大埔白石角朗濤昨以招標形式售出1座11樓A單位(連1個住宅停車位)，成交金額6,291.7萬元，呎價30,205元，屬四房兩套房單位，實用面積2,083方呎，盡享白石角遼闊海景，成交金額及呎價均創項目開售以來的分層單位新高。

## 瑞銀預租西九高鐵站上蓋

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近年內地發展快速增長，加上香港經濟環境穩定，一直吸引不少外資以香港作為亞洲總部並陸續擴大規模。新地昨宣布，國際財富管理機構瑞銀將會進駐位於西九龍總站上蓋的發展項目，成為該地標大型項目的首個主要租戶。瑞銀將租用項目最高一座大樓的最高9層，總樓面面積約25萬方呎，佔該項目寫字樓樓面近一成，其香港的營運單位將遷入新大樓。

### 涉最高9層 共25萬呎樓面

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，集團很榮幸瑞銀成為項目的首個主要租戶，他們落戶西九龍，充分肯定了西九龍作為香港商業核心區的地位，亦是對香港這個國際金融中心投下信心一票，在環球經濟環境充滿不明朗因素之下，瑞銀決定長期租賃新項目，實在令人鼓舞。

瑞銀財富管理亞太區聯席主席兼瑞銀香港區主管及行政總裁盧彩雲表示，全新的辦公室設計將會按公司所需而建，旨在提升同事的工作效率、團隊合作及福祉。新辦公室優越的地理位置，將讓公司更有效與大灣區及

內地主要城市，以至世界各地接軌。

郭炳聯指出，項目提供260萬方呎的寫字樓樓面，以及約60萬方呎的零售樓面，將與毗鄰的環球貿易廣場發揮聯動效益。項目設有多元化的綠色及健康元素，包括提供超過10萬方呎的休憩用地，當中設有開放予公眾的戶外觀景台，而一條長1.5公里的西九花園綠徑將把項目與佐敦、油麻地等區與西九濱海連接起來。

新地補充，項目預計2025年內落成，瑞銀將於2026年初開始進駐。

翻查資料，瑞銀在香港的總部位於中環金融街8號國際金融中心二期，高峰期租用多達8層樓面，涉及45至52樓，惟近年減少個別租用樓層。此外，瑞銀本身租用的上環德輔道中189至195號李寶椿大廈7層樓面，在近日以每月約428萬元續租，租約期長達4年，直至2026年中。該7層樓面涉及13、15至17、25至27樓，總面積約6.7萬方呎。

### 景順租用中環怡和大廈

另一邊廂，置地公司昨日宣布，投資管理公司景順將租用中環怡和大廈的高層辦公室，總樓面面積約為3.3萬方呎，租約將於今



年11月1日生效，為本年度置地公司中環物業組合內最重要的長期寫字樓租務交易之一。截至今年6月底，銀行、資產管理公司及其他金融服務機構等租戶在置地公司旗下中環物業組合整體租戶基礎中佔比超過40%。置地公司商業業務部董事及主管安德樂表示，很高興與景順重返置地中環物業組合，並成為怡和大廈的主要租戶，了解到景順決定進駐怡和大廈主要出於對置地租戶設施Centricity與服務的認可，以及認同公司為促進中環物業組合可持續發展所作出的努力。

## 劉陳凱韻：長遠仍看好港樓市



▲劉陳凱韻指，雖然樓價短期有壓力，但長遠仍看好本港住宅市場。  
香港文匯報記者涂穴 攝

▶深水埗的社企餐廳「秀樺廚房」以長女的名字來命名，長女也會參與派飯，希望幫到有需要的人。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港步入加息周期，住宅樓市近月來價量齊跌，華人置業(0127)行政總裁兼執行董事劉陳凱韻昨表示，香港人都想要一個安樂窩，雖然近期市況不好，樓價短期有壓力，但長遠她仍然看好本港住宅市場。近年華人置業與信置及市建局合作的觀塘凱匯1,999伙已售出逾90%，反映需求存在，又指集團會保持審慎積極態度，亦會在香港參與投地。

劉陳凱韻指，集團目前以持有收租物業為主，今年旗下商場生意已比去年「好返好多」，集團與租戶一直保持良好關係，亦滿意集團旗下寫字樓出租率。

### 倫敦重建項目已開展

近期英鎊跌勢持續，被問到會否拓展在英國的物業組合，劉陳凱韻坦言，現時賣家想要高價求售，但華置未必會吸納，又透露在「全世界都有睇」，惟在環球經濟下行及市況轉差的背景下，公司對於投資保持審慎態度。不過她指仍會積極面對，「市況唔好，都有危有機」，直言會「睇下有

冇嘢嘢執」，但「暫時冇睇到越南」。她稱，公司一貫作風是找「城市好、地點好」，傾向於考慮黃金地段，亦需要考慮回報率，集團主要考慮熟悉的地方，如內地一線城市、加拿大、美國及英國等。至於華置斥資約4.29億英鎊將位於英國倫敦項目120 Fleet Street 重建及活化，作為紀念集團成立100周年重點工作之一，她表示拆遷工序在今年8月已開展，重建後會展出部分藝術品，當中包括被丈夫劉鑾雄形容為「至愛」的藏畫《Everything must go》。目前華置於英國持有4項物業。

### 盼政府放寬入境措施

行政長官李家超將於下周三發表施政報告，劉陳凱韻表示，新任特首到處問意見是「抵讚」，公司亦是其中之一，期待屆時有好政策令香港各行業受惠。她又指，作為商界，當然希望可以放寬入境免檢疫政策至「0+0」，社會亦有很多意見，家長會擔心小朋友，年輕人則希望復常通關，明白政府不容易平衡各方需求。慈善項目方面，華人置業除了今年8月向四川

「促進涼山女童教育發展」項目捐贈1,800萬元人民幣，3年內資助當地3,000名5至11歲貧窮女童上學，並在涼山其中3個縣建設春蕾情暖家園，為她們提供學習場所。劉陳凱韻昨透露，華人置業亦將深水埗大南街一個千呎地舖以市價租予非牟利慈善機構「愛·傳遞」，在深水埗開設餐廳「秀樺廚房」(Josephine's Kitchen)，為自閉人士提供就業機會，劉鑾雄慈善基金會將出錢資助項目，預料11月初開業。「秀樺廚房」除了作為一間餐廳營運外，日後有需要時亦會向區內基層人士派飯。

她指，「平時都鍾意同子女去派飯，同老友記傾偈好開心，14歲長女劉秀樺(Josephine)早前落區參與派飯等慈善工作時，曾表示想有一間自己的餐廳來派飯，因此今次深水埗大南街的社企餐廳『秀樺廚房』以長女的名字來命名，也是為完成她的心願，之後長女都會參與派飯，希望幫到有需要的人。」她表示，劉鑾雄慈善基金會及相關人士自1991年以來累計捐出逾42億港元，醫療、教育都有囊括，更笑稱「如果有咁好慘嘅case我哋都會幫手，唔使報《東張西望》，報大劉都得。」