

嘆市道十分嚴峻 今年賣樓未達標 華懋蔡宏興盼政府全撤辣招

面對近月一二手樓交投大幅萎縮，樓價亦因加息由升轉跌，華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興昨表示，市場不少聲音要求政府「撤辣」，認為以往因樓價高、炒賣氣氛熾熱才出招降需求，惟今天的樓市炒賣氣氛熾熱已不存在，並陷入十分嚴峻時間，估計全年樓價升幅會蒸發，甚至下跌，不利消費及經濟表現。他認同業界希望政府能重新審視並全面撤銷辣招，以重燃市場信心及動力，亦可配合吸引專才到港提供誘因。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

蔡宏興指出，政府吸引企業及專才來香港是好事，然而專才來港買樓要先付三成辣稅予政府，與吸引人才來港的政策是「自相矛盾」，因而不少專才來港後都以租樓為主，令租金近月持續上升。

辣招下二手業主最受傷

此外，他認為，今時今日香港的樓市已與以往炒賣氣氛熾熱時代好不同，面對樓價持續下跌，現時市民已無信心入市置業，因此不明白為何用公司名義買樓及市民買第二套房仍要付更多稅。他更指，現時香港發展商都具實力，不急於賣樓，反而最傷是二手樓業主。

談到今年以來賣樓成績，他指出，何文田站第一期售427伙，套現約73億元，加上剛以招標推售的薄扶林翻新項目VICTORIA COAST，吸引不少原外籍租客入標購買，及其他貨尾盤，今年以來已售出逾500伙，賣樓收入接近80億元，距離全年100億元賣樓目標仍要努力。

明年擬售3個住宅項目

他表示，明年計劃推售3個新盤，包括與市建局合作發展長沙灣東京街項目，以及大埔滘和西貢項目。其中，東京街項目屬於首個私人發展商用組裝合成(MIC)建造，可節省建築時間、工人數目，建築廢料亦可減少六至七成，並能達至減碳目標，但興建方式仍未達至經濟規模，故整體成本亦會較

傳統建造高6%至7%。不過，旗下另一個港鐵東涌牽引配電站項目，稍後會用同類方法興建，由於單位接近2,000伙，估計經濟效益更高。

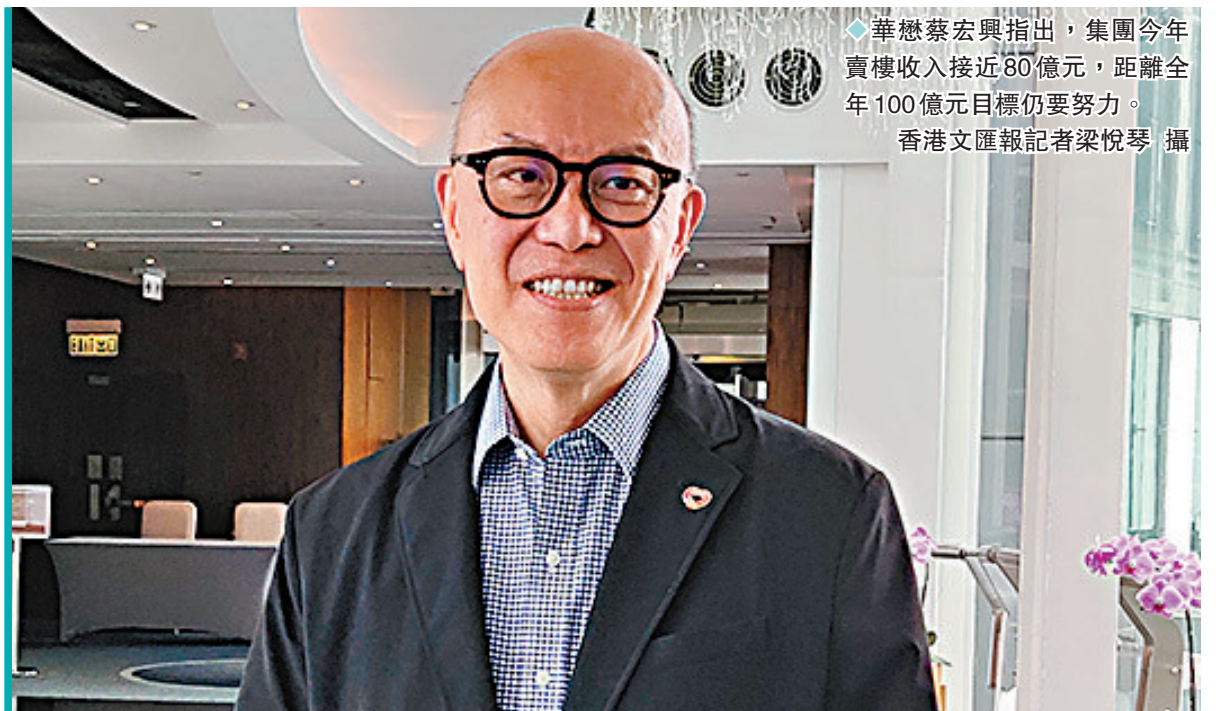
港寫字樓仍要時間消化

至於寫字樓市況方面，他相信疫後商業運作模式有所轉變，加上香港寫字樓空置及供應多，仍要有一段時間才可以消化，旗下荃灣如心廣場寫字樓出租率90%，中環華懋廣場出租率80%，尖東華懋廣場因疫情令地下免稅店及其於樓上寫字樓的後勤部門退租，出租率一度跌至50%至60%，近期已見回升。儘管寫字樓前景未明朗，他強調，華懋與希慎合作銅鑼灣甲廈項目會如期進行，並會加入新科技元素。

多方面發展 買地審慎

蔡宏興又指，集團會繼續尋求釋放旗下物業價值，包括重建或翻新舊有物業，亦會拓展地產以外的業務，如收購松齡發展養老業，而旗下安達臣道安峯會打造成全齡社區。此外，又發展物流中心及數據中心等。

至於增加土地儲備方面，他表示，華懋昨日有入東涌東站第一期意向書，由於息口及樓市前景未明朗，現時計算發展成本會十分審慎，畢竟如今無風險的定期都有5厘息，發展項目至少3至5年，面對風險變數比以前大，唯有在成本上減少，如地價、建築成本等。



◆華懋蔡宏興指出，集團今年賣樓收入接近80億元，距離全年100億元目標仍要努力。
香港文匯報記者梁悅琴攝

旗下商場谷夜經濟旺丁未旺財



◆中環街市早前夥拍青島啤酒推出啤酒嘉年華，明顯帶旺人流，但未見增加購物意慾。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於政府力谷夜經濟，蔡宏興稱不能單靠一兩個商場，指華懋旗下商場亦作出配合，明顯帶旺人流，但未見增加購物意慾。另外，全面復常通關後，集團酒店入住率約80%，比預期弱。因此，他建議政府要多辦大型活動吸引旅客及市民，配合人們疫後的改變。

可以帶起氣氛，不能單靠一兩個商場，政府亦要多做大型活動如煙花等吸引更多旅客及市民，始終三年疫情令市民的生活習慣有所轉變。

旅客轉深度遊消費減

被問到通關後旗下商場及酒店的入住率表現，蔡宏興坦言，復常通關後內地旅客消費模式與以往有好大分別，由購物轉向深度遊。集團旗下社區商場生意尚可，高檔商場則有所影響，而酒店入住率約80%，比預期弱，由於如心酒店房數達1,608伙，更加難以日日爆滿，因此早前已將酒店西翼其中100間房與香港青年協會合作改作青年宿舍出租。

要社區與政府一齊推動

他指出，集團旗下商場早前作出刺激夜經濟的行動，如中環街市夥拍青島啤酒推出啤酒嘉年華，明顯帶旺人流，但未見增加購物意慾，相信要整個社區一齊做才

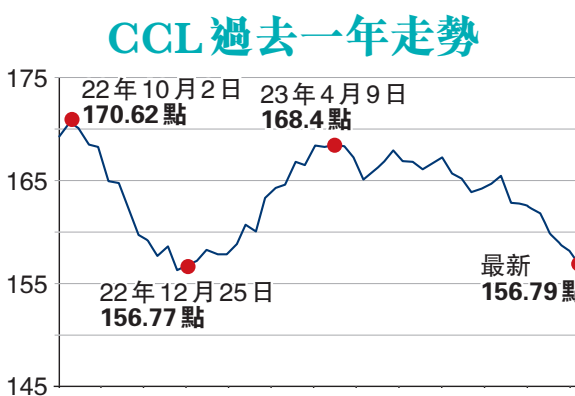
盼明年無縫交接 退休後或助NGO

蔡宏興早前預告明年將會退休。他指，集團現時已經開始在內部及對外遴選合適接任人選，認為每個機構有自己願景，由誰領導方向都一樣，自己始終有退休時間，希望預早公布能夠做到無縫交接。

他又透露，退休後會陪太太去旅行、睇書，亦想幫助非政府組織(NGO)，為有需要人士解決房屋問題。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

CCL今年升幅跌剩0.01%



香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府賣地成交價接連出現新低，影響樓市交投氣氛。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報156.79點，按周跌0.84%，連跌8周共5.22%，指數創40周新低，今年累計升幅收窄至0.01%。包括CCL在內的八大樓價指數，有一半已蒸發今年升幅。中原地產分析，指數是反映9月13日啟德第2A區2號及3號住宅用地批出呎價創同區9年半新低，市場憧憬新一份施政報告有機會「減辣」，短期二手交投接近停頓，影響將會在10月下旬公布的CCL開始反映。

響將會在10月下旬公布的CCL開始反映。

連跌8周 累計逾5%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL重返2022年12月底時水平，本周指數是反映9月13日啟德第2A區2號及3號住宅用地批出呎價創同區9年半新低，以及9月14日屯門凱和山公布首張價單當周的市況。樓價跌勢未止，CCL連跌8周共5.22%，比今年4月168.4點高位，近25周累跌6.89%，今年整體樓價升幅收窄至只有0.01%，近乎全被蒸發。

憧憬政府「減辣」緩買賣

今次八大指數齊跌，是近14周內第3次。現時CCL距離去年12月156.37點低位，只差0.42點或0.27%。該行預期CCL跌穿自己低位後，將進一步下試第四季目標148點水平。市場憧憬月底公布的施政報告有機會「減辣」，因此短期二手交投接近停頓，對樓價的影響將會在10月下旬公布的CCL開始反映。

其他指數方面，大型屋苑領先指數CCL Mass報

156.34點，按周跌0.96%。CCL(中小型單位)報155.05點，按周跌0.92%。兩者同樣齊跌8周，累跌5.73%及5.66%，兼齊重返去年12月底時水平。至於CCL(大型單位)報165.32點，按周跌0.50%，連跌4周共1.78%，重返4月底時水平。

新界西逾6年新低

四區方面，新界西指數報143.76點，按周跌1.73%，除已蒸發今年升幅外，兼創逾6年新低，重返至2017年7月初時水平。港島指數報159.54點，按周跌1.59%，連跌3周共2.42%，重返1月初時水平。九龍指數報150.05點，按周跌0.34%，連跌5周共4.32%，重返去年12月中時水平。新界東指數報168.73點，按周跌0.17%，連跌4周共4.58%，重返1月底時水平。

另一方面，八大樓價指數有一半已蒸發今年升幅，當中新界西跌1.14%，新界東跌0.75%，九龍跌0.48%，CCL(大型單位)跌0.8%。其餘CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)及港島尚有升幅，分別升0.01%、0.02%、0.2%及2.33%。

申請預售樓花創三個月最少

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市氣氛淡靜，置業需求減少，發展商亦減慢申請預售樓花。地政總署最新公布，上月接獲1份預售樓花同意書申請，來自英皇旗跑馬地宏德街1號項目，涉及123伙，按月減91%，為3個月最少。同時，9月亦只有1個樓花住宅獲批預售，為新地天水圍天榮站第1期，提供1,393伙，較8月2,998伙跌53.5%，同樣創3個月新低。

新地天榮站大盤獲批預售

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，獲批預售樓花單位數目雖然連跌2個月，但9月依然錄近1,400伙，令到已批出預售樓花但尚未發售的新盤(私營及公營合計)單位總數由8月逾17,300伙升至9月逾18,000伙；若只計算私人住宅項目(扣除首置盤及資助出售房屋後)，9月錄近16,000伙，比起8月升近5%。新申請預售樓花單位按月下跌幅的同時，獲批單位跌幅更甚，加上屯門青霞里8號(80伙)取消申請預售，因此累積待批預售樓花單位由8月16,195伙，跌至9月14,845伙，按月跌約8.3%，連跌4個月，並創自2021年10月後的23個月新低。

雲海別墅逾1.2億沽2洋房

新盤成交方面，新地旗下已屆現樓的馬鞍山雲海別墅以長成交期付款方式吸客下，昨招標售出2幢洋房，套現逾1.2億元。售出洋房分別為Plumeria Avenue 5號洋房及Camellia Avenue 5號洋房，面積3,089方呎及2,681方呎，各連1,310方呎及696平方呎花園，成交價為6,950.25萬元及5,221.9萬元，折算呎價22,500元及19,477元。

另外，佳明旗下土灣灣明嗎咭連錄兩宗成交，包括以620萬元標售3樓C室1房平台特色戶，面積241方呎，連68方呎平台，呎價25,726元。

NOVO LAND業主遭「Call Loan」大新：與經濟及市況無關

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下屯門NOVO LAND今年中開始交樓，惟近日有業主在該屋苑的Facebook群組中表示，大新銀行突然要求他在30天之內償還超過500萬元的按揭貸款和利息。相關銀行發言人昨日回覆指，基於客戶個人私隱考慮及為保障各方利益，該行一貫不會就個別事件作出評論，或向任何第三方披露客戶的個人及商業資料(按法律要求披露除外)。但該行強調，一般情況下本行絕不會向客戶提出提早償還按揭貸款要求，是次近年唯一個案實屬非常特殊及罕見，亦與宏觀經濟及市場情況無關。

近日，一位NOVO LAND屋主在facebook群組中希望出售自己的高層住宅，稱是因為大新銀行突然要求他提前還款，而他沒有足夠的時間轉移按揭到其他銀行，礙於SSD稅問題又不可以即刻轉售，如果該房屋被拍賣，可能會有折扣，所以他希望在網

上尋找買家。

稱無法通過負擔試驗

該屋主還分享銀行的通知信。從信中可以看到，樓價650多萬元，已經支付兩成樓價共130萬元作為首期，印花稅連律師費26萬元，按揭保險費30萬元(正常連按揭一齊供，但因剛加息，所以一次過付清)，而目前尚未還款的本金大約是509.4萬元。加上利息，他需要在30天之內償還約510萬元給大新銀行。

有些網民懷疑這位屋主以前的信用紀錄可能有問題，但他反駁說他一直按時還款，沒有任何違約行為。他進一步解釋說，當初的按揭審核他只是勉強通過，但由於後來的加息，他無法通過銀行的負擔試驗。銀行要他提供擔保人，但他無法達到這一要求，所以銀行要求他提前還款。

不過，最後他表示已經找到解決方案，相關的帖子也已經被刪除。

業界稱未見Call Loan情況增加

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今次事件只屬個別事件，並指近月樓價雖然向下調整，但銀行不會在業主準時按月還款而無故「Call Loan」，而現時失業率低，拖欠比率雖有稍微上升但仍處接近零水平(0.07%)，故未見銀行「Call Loan」情況增加。

王美鳳指，「Call Loan」較常涉及違反按揭條款包括斷供、持續延遲供款而致被發現還款能力轉差，但一般亦會先要求增加擔保人、私自增加二按、自住物業轉租未有申報等，但一般銀行會先與借款人商討解決方案，很少會未嘗試尋找可行方案便直接「Call Loan」。