

# CCL連跌7周 今年升幅幾蒸發

## 鄭志剛：適當減辣對社會有好處

【香港商報訊】記者蘇尚報道：二手樓價指數CCL連跌7周共4.41%。反映主要大型屋苑二手住宅樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報158.12點，按周跌0.46%。指數創35周新低，重返今年1月初時水平。地產業界要求減辣呼聲趨高，新世界發展(017)執行副主席兼行政總裁鄭志剛開腔稱，樓市適當減辣可釋放市民購買力，帶動經濟發展，改善社會氣氛，對整個社會都有好處。



今年宏觀經濟形勢未見好轉，香港樓市難免受拖累。 資料圖片

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數是反映9月8日滙豐銀行宣布9月18日起上調新造H按封頂息0.5厘當周的情況。利率高企，樓市觀氣濃厚，樓價跌勢持續，CCL連跌7周共4.41%。今周CCL比今年4月168.4點高位，近24周累跌6.1%，今年整體樓價升幅收窄至0.86%，升幅快將被完全蒸發。

楊明儀稱，美國可能會再加息1次，港府放寬樓花按揭保未見成效，屯門新盤滯銷，在多個利空因素影響下，樓價下調未變。現時CCL距離2022年12月156.37點低位，僅相差1.75點或1.11%。CCL只要再跌10.12點或6.4%便到達第四季目標148點水平。較早前財政司司長放風樓市或減辣有望，對香港樓價的影響，將會在10月下旬公布的CCL才開始陸續反映。

### 地產界建議分階段減辣

「減辣有多種方法，也有程度之分。」鄭志剛建議，港府可以分階段適量放寬辣招，特別是幫助市民減輕財務負擔，例如是首置上車族、想換樓的小家庭，減辣料有助他們買樓圓夢，對促進經濟亦有一定幫助。

港府今年初推出高才通及專才通計劃，鄭志剛稱，現時來港專才需要住滿7年才能獲退回買樓時徵收的特別印花稅，希望港府能照顧其需要，優化有關政策，吸引更多外地人才來港，對香港長遠發展有利。

中原創辦人施永青撰文稱，相信港府很快就會有行動對政策進行適時優化，不會等到財政預算案時才一併考慮，「政府沒有理由要等藥效快失去的時候才落藥」。他認為港府應該立即宣布減辣，即日就開始實施，毋須拘泥於所謂「循序漸進」。

中原城市領先指數					
各類型單位指數					
中原城市(大型單位)領先指數		中原城市(中小型單位)領先指數		中原城市大型屋苑領先指數	
166.15	156.49	157.85			
較上周	較上月	較上周	較上月	較上周	較上月
▼0.15%	▼1.29%	▼0.53%	▼2.93%	▼0.52%	▼2.85%

中原城市分區領先指數(只包括大型屋苑)							
港島		九龍		新界(東)		新界(西)	
162.11	150.56	169.01				146.29	
較上周	較上月	較上周	較上月	較上周	較上月	較上周	較上月
▼0.52%	▲0.63%	▼0.81%	▼4%	▼1.81%	▼3.61%	▲0.86%	▼4.32%

## 新世界全年核心盈利升逾兩成

【香港商報訊】記者蘇尚報道：新世界發展(017)公布截至今年6月底止全年業績，期內核心盈利按年升21%至為110.11億元；股東應佔溢利9.01億元，按年下跌27.88%。

### 末期息0.3元

集團派末期息0.3元，按年減少80%；連同中期息0.46元，全年共派0.76元。全年派息連同出售子公司新創建(659)股份，若獲得獨立股東通過後所派發的1.59元特別股息，整體股息率為15.4%，高於上個年度派息水平。

期內，香港應佔物業合同銷售88.59億元，內地

整體物業合同銷售額約151.3億元人民幣，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻超過94%。

截至6月底止，集團在香港持有應佔總樓面面積約814萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約337萬平方呎。同時，集團於新界持有合共約1636萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約90%位於「北部都會區」範圍。

截至6月底止，集團可動用資金合共約939億元，包括現金及銀行結餘約545億元及可動用的銀行貸款約394億元。可預見的將來並沒有供股或配

股計劃，亦沒有向股東集資的需要。

### 明年推6新盤涉3000伙

展望未來，新世界發展稱，將於下個財政年度分階段推出6個住宅項目，共提供超過3000個單位。

另外，新世界子公司新創建(659)公布截至今年6月底止全年業績，期內股東應佔溢利增28%至20.3億元；派末期息0.31元。集團指出，整體應佔經營溢利下降6%至40.9億元，與2023財政年度上半年的11%降幅相比有所收窄。新創建淨負債比率降至9%。

## 9月新盤成交創今年新低

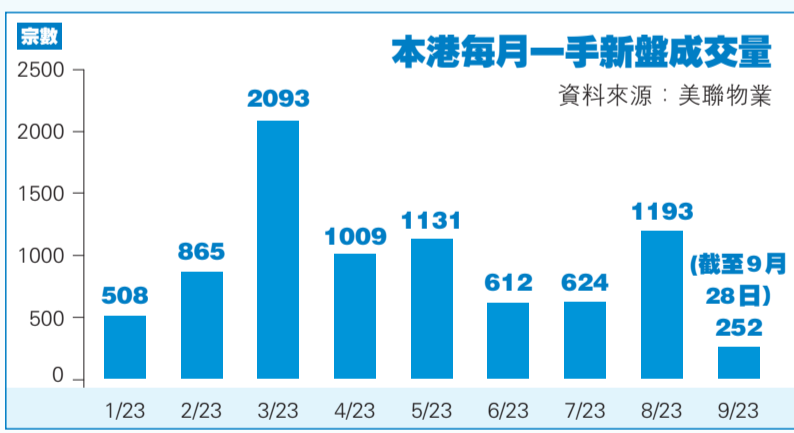
【香港商報訊】記者蘇尚報道：息口持續影響樓市氣氛，新盤銷情放緩。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合資料顯示，9月(截至28日)一手成交量錄約231宗，連同不受一手住宅條例規管的九龍城新盤文曜，9月份新盤銷售量暫錄約252宗，較8月全月的1193宗大幅減少約78.9%，9月一手成交量料創今年最低紀錄。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，一手新盤成交量共錄8287宗，與去年首9個月8305宗相若。若以房型劃分，本年迄今新盤市場中以開放式單位表現最遜

色，暫錄543宗，比起去年首9個月的717宗減少約24.3%。3房單位，本年迄今錄得1218宗成交，較去年首9個月的1293宗減少約5.8%。2房單位本年迄今錄3500宗成交，與去年首9個月的3531宗相若。

### 豪宅市場跑贏大市

反觀，今年豪宅市場跑贏大市，大型單位表現優異，4房或以上單位本年迄今錄得301宗成交，較去年首9個月的223宗顯著增加約35%；1房單位亦受市場歡迎，暫錄2725宗，較去年首9個月的2541宗亦增約7.2%。



## 傳紅山半島洋房慘蝕半億 樓價跌回10年前

【香港商報訊】記者宋小茜報道：本月初世紀大暴雨襲港，令南區大潭豪宅紅山半島被戲稱為「僭建半島」。事件發生後，紅山半島普通業主封盤不許睇樓，以免遭到「放蛇」，但近日有業主持有的松柏徑雙號洋房，近半個月繼續大幅降價求售，市傳最新以「蝕讓價」約6000萬元沽出洋房，較6年前買入價1.115億元，大幅蝕讓約46%或5154萬元，且做價回到約9至10年前水平，成為屋苑近年蝕讓最大的個案。

市場消息透露，上述洋房為紅山半島松柏徑雙號洋房，實用面積3142平方呎、連花園834平方呎及天台1315平方呎，採四房開隔。據了解，上述洋房在於去年中推出放盤，當時已經以「蝕讓價」放售，叫價約9600萬元。直至今今年6月開始減價至9500萬元，但在9月份發生世紀大暴雨襲港，令紅山半島被揭有眾多僭建違規後，該幢洋房業主在過去半個月連環減價至6700萬元，大撻價30%。最終該幢洋房成

功吸引買家洽購，並於日前成功以約6000萬元沽出。

有區內代理指出，該物業收到不少買家洽詢，但均未達到業主底價，相信是次買賣雙方以直接交易方式進行轉讓。而業主原打算裝修單位，其後因財務問題而工程停頓，故現狀內籠較殘破。

資料顯示，原業主於2017年以近1.12億元購入上址，現沽貨帳面動蝕逾5100萬元，物業貶值逾46%。



紅山半島豪宅樓價跌回十年前震動市場。

## 8月零售貨值 按年升14%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：政府統計處最新公布，香港8月份零售業臨時總銷貨值為324.39億元，按年升13.7%，升幅較7月份的16.7%，收窄3個百分點。政府發言人稱，零售業短期將繼續受惠訪港旅遊持續復蘇，而勞工市場改善和「香港夜繽紛」系列活動及消費優惠，亦將利好消費氣氛。

展望9月份零售表現，分析稱，9月上旬連日惡劣天氣影響消費氣氛，但相信「香港夜繽紛」於9月中旬起動後，可相互抵銷。受惠訪港旅遊業持續復蘇，8月份珠寶首飾、鐘表及名貴禮物類別銷售按年升57.2%，升幅較7月份的20.9%，擴大36.3個百分點。相反，耐用消費品則由7月份的按年升6.7%，扭轉為8月份按年跌12.7%。

大新銀行經濟研究及投資策略部表示，本港整體經濟有放緩迹象，且資產市場表現較為疲弱，市民短期內對大額消費可能會保持審慎，加上內地加強推動當地消費，以及人民幣近日貶值等因素，也可能減低內地旅客訪港意欲。該行估計，今年餘下時間零售表現將大致平穩，短期內或難以重上疫情前每月平均約400億元的規模。



8月本港首飾珠寶零售表現增長最強。

### 香港8月分類零售表現

項目	變幅
珠寶首飾、鐘表及名貴禮物	+57.2%
衣物、鞋類及有關製品	+37.1%
百貨公司	+14.9%
食品、酒類飲品及煙草	-1.4%
超級市場	-3%
耐用消費品	-12.7%
燃料	-15.5%

資料來源：政府統計處

## GUM:年初至今 MPF人均賺717元

【香港商報訊】強積金顧問GUM表示，截至本月22日，單月強積金回報下跌2.3%，每名強積金成員盈利單月下跌5463元，年初至今人均盈利則微升0.5%至717元。

GUM常務董事陳銳隆稱，高風險投資者可考慮配置部分資產投資日本股票類別，長遠可考慮分段吸納內地及香港股票；而在高息環境和外圍環境不明朗下，低風險投資者可考慮增加保守基金配置，因保守基金繼續受惠於高利率，而且持續時間比預期更長。保守基金年初至今的回報已達2.4厘，預計平均年度化回報可達3厘至3.5厘。

GUM策略及分析師雲天輝表示，主要受環球通脹水平較預期高，美國加息幅度可能比預期長影響，股票及債券市場受壓，歐美股票市場可能面臨較大調整，展望第四季要取決於大中華區經濟數據、利率走勢、中美關係等因素。

積金局回應指，坊間經常發表每月或季度短期強積金投資升跌的數字，計劃成員必須明白強積金是跨越超過40年的長線投資，透過「平均成本法」，以定期定額的方式進行投資，計劃成員不應以短期投資的方法處理強積金，毋須預測最佳的入市時機，亦不應捕捉市場。長時間投資有助「拉勻」購入單位的成本，緩和短期市場波動對投資的影響。



積金局強調MPF是長線投資莫太介意短線表現。

## 金管局：首8個月 港元存款升1.9%

【香港商報訊】金管局發表的統計數字顯示，8月認可機構的存款總額上升0.6%，其中，港元存款及外幣存款分別上升0.4%及0.8%。由年初至8月底，存款總額及港元存款分別上升2%及1.9%。

### 跨境人民幣結算匯款增一成

香港人民幣存款在8月份大幅上升6%，至8月底為9625億元人民幣，主要反映企業資金流動。跨境貿易結算的人民幣匯款總額增至逾1.12萬億元人民幣，按年升9.7%。8月貸款與墊款總額下跌0.3%，今年初截至8月底下跌1.7%。其中在香港使用的貸款(包括貿易融資)及香港境外使用的貸款在8月份分別下跌0.2%及0.5%。由於港元存款上升而港元貸款下跌，港元貸存比率由7月底的87.8%，下跌至8月底的87.1%。

**申請新酒牌公告**  
**BAMBINO**  
現特通告：MAURY, Matthieu Bernard 其地址為香港中環卑利街45號利來商業大廈中層地下，現向酒牌局申請位於香港中環卑利街45號利來商業大廈中層地下BAMBINO的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2023年9月30日

**申請新酒牌公告**  
**泰國簡單廚房**  
現特通告：張秀君其地址為香港灣仔謝斐道110-116號美暉大廈地下1至2號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道110-116號美暉大廈地下1至2號舖泰國簡單廚房的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2023年9月30日

**申請新酒牌公告**  
**SIMPLY LIVE BY TIN BOX**  
現特通告：吳思銘其地址為香港中環德己立街30-36號加州大廈三樓，現向酒牌局申請位於香港中環德己立街30-36號加州大廈三樓SIMPLY LIVE BY TIN BOX的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2023年9月30日

**申請新酒牌公告**  
**潮汕莊**  
現特通告：陳立群其地址為九龍尖沙咀北京道71-77號誠信大廈2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀北京道71-77號誠信大廈2樓潮汕莊的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2023年9月30日