

「作為三個孩子的爸爸，自己都會帶小朋友逛街市，讓小朋友親身接觸認識什麼是魚？什麼是豬肉？父女檔傳承賣魚，兩、三檔豬肉檔齊來大叫平啲拉客……街市正好是體現出香港人情味的地方。」營運街市、今年開展資產管理業務的宏安地產(1243)執行董事鄧灝康上周接受訪問時表示，集團看好民生消費市場，希望每年可以達至有兩至三個新式街市開業目標，並研究與大型銀行合作於街市推出電子支付系統。

■香港文匯報記者 梁悅琴

示威避外出 港人愛回家

宏安街市生意增三成

過去三個月本港因反對修訂《逃犯條例》引發暴力衝突持續升級，各行各業生意都大受影響，惟街市生意卻相反。鄧灝康坦言：「過去三個月不少人不願出外食晚飯，反而變成喜愛回家一邊打邊爐或煮飯，一邊看電視新聞了解最新情況，集團旗下街市生意反而上升三成，尤其是凍肉店生意最好，反映民生消費市場仍然被看好。」他亦透露：「旗下街市租戶有寫信來集團要求減租，惟因看不到生意下跌，已被暫緩。」



宏安地產執行董事鄧灝康(右)指，多了人回家食飯，令街市生意大增。左為執行董事程德韻。



瞄準中產屋苑打造新式街市

據集團2019年年報，截至3月31日止年度，集團期內在香港管理「萬有」品牌旗下700個街市檔位組合，總樓面超過16.2萬平方呎。集團選透適合營企業在深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務，目前管理總樓面超過28.3萬平方呎之約1,000個檔位組合，其中約15.2萬平方呎由合營企業所擁有。

宏安集團於1992年由鄧灝康的父親鄧清河帶領開始經營街市，今年開始宏安地產開展資產管理業務，5月宏安地產斥資7.8億購入將軍澳唐俊街18號The Parkside綜合商廈之商舖及一批停車位，並引入全球投資公司KKR組成各佔50%股權的合資企業持有該項目。

鄧灝康稱，大手筆選擇將軍澳區來投資皆因其中產者多，購買力強。The Parkside的商舖將會變身新式街市，包括乾貨市場及美食廣場，分兩期發展，共有1.9萬方呎，將有200間商舖，合共約70個經營戶，裝修費等約3,000萬元。第一期約1萬方呎的乾濕貨市場將於今年年底開業，第二期約9,000方呎的美食廣場預計明年3月開業，目前已預租40%，主要來自宏安集團旗下街市的1,000個租戶，租金主要來自營業額分成，期望回報率可達4.5厘。

至於今年初宏安地產以6.53億元中標九鐵烏溪沙銀湖·天峰的零售平台層，他透露，會將該商場內的稻香酒樓及萬寧合共近2萬方呎樓面變身新式街市，臨街舖位將作美食廣場，預計翻新費約2,000萬至3,000萬元，預期明年年中開業。

趁市況不明 吸納具潛力資產

他強調，宏安地產只會提供一個平台助中小企創業或守業，自己不會有品牌租戶參與其中來與租戶爭生意。他坦言，近期市場對前景看法分歧，有利他們談判議價能力，惟要看業主持貨能力，未來宏安地產都會繼續從發展、房屋署以及私人市場尋求收購屋邨商場變身新式街市的機會，尤其是鍾情新盤供應多的地區，皆因其商業配套少，更遑論乾濕貨街市。

盼施政報告增中短期土地供應

特首林鄭月娥將於10月公佈新一份施政報告，宏安地產(1243)執行董事鄧灝康期望，政府可以增加中短期土地供應，以解決香港土地不足的問題，又指集團除了透過投地外，亦會透過私人併購舊樓重建來增加土地儲備，並會研究夥拍內房進軍東莞地產市場，拓展大灣區機遇。

鄧灝康指出，從近月來市況不穩下，新盤依然熱賣，反映住宅市場需求好強勁，奈何除了啟德區外，他看不到政府中短期還可以在哪些區份有住宅土地供應，作為中小型發展商，難以如大型發展商般可以

坐擁吸農地等時機換地發展，坦言發展商無土地儲備好難經營下去，所以他期望特首於新一份施政報告可以增加一些中短期土地供應。

預留20億增土儲

他又稱，今年集團可動用作買地的金額約20億元，除了投地外，集團會研究透過私人併購舊樓重建來增加土地儲備，但會要求除稅前利潤率達20%才會參與。

他直言，一手樓空置稅對豪宅影響較大，作為中小型發展商亦難以如大型發展商般可保留豪宅作收

租，影響現金流，因此集團未來會聚焦於發展中小型住宅，以達至貨如輪轉。

近年宏安地產都夥拍內房發展香港住宅項目，包括夥拍碧桂園發展馬鞍山泓碧，及夥拍旭輝發展油塘曦臺，他相信，內房來香港發展住宅項目主要是為了完善其於大灣區的佈局。

然而，由於兩地法規不同，內房於內地由買地至賣樓可以於兩、三個月便完成，因此即使利潤率只有單位數仍肯去投資發展，相反香港由買地至賣樓至少要達兩年才可，利潤率要求自然要倍升才可。他預

期，內房於內地投資所賺到的錢會比香港投資所賺的多，未來內房料會減少來香港投資。

有意投資東莞地產

被問到宏安地產又會否到大灣區投資？鄧灝康透露，之前他曾到東莞松山湖參觀華為的廠房，自言有興趣夥拍內房投資東莞的住宅項目，皆因覺得距離深圳近，且華為的員工工資高，應該有購買能力。

相對而言，深圳難有土地供應，且因法規不完善，舊城改造都至少花6年時間才可動工，對於中小型發展商實在難以應付。

看好上車盤 青衣項目主打200呎

宏安地產執行董事程德韻指出，集團看好本港上車盤前景，會密切留意新一份施政報告對公營房屋的政策會否影響中小型住宅的需求，集團位於青衣的住宅項目將於明年第四季推出，共有約300伙，主打

200多呎開放式戶。油塘曦臺共有326伙，已累售187伙，套現19.3億元，尚餘兩房及三房戶將留待現樓推售，由於主攻換樓客，受按揭成數影響及首期負擔大，集團會留意政府針對此類單位按揭政

策。她又稱，集團於薄扶林道86號A亦有一個洋房豪宅項目，共有7間屋，計劃於2022年現樓推售。馬鞍山泓碧尚未推出的洋房亦會待現樓才推售。

展望下半年樓市走勢，程德韻表示，要看中美貿易談判成果以及本港社會運動能否盡快和平解決，她認為，近月樓市成交太靜，並非無錢及無客，只是大家都想看定才入市，樓市只待信心回復。

二手慘淡 業主減價連沽東涌兩單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港政經環境持續惡化，拖累樓市陷入低谷。過去周末兩日(9月7日至9月8日)，四大地產代理數據顯示，十大屋苑過去兩日錄得4至12宗二手成交。

兩日成交大跌27%

另，多區再錄得減價成交，有東涌區業主更連環減價沽出兩個單位，經常出現示威的荃灣區，近日亦連錄多宗減價成交，市場悲

觀情緒急速蔓延。中原地產十大屋苑於過去兩日錄得11宗成交，較上周末減少4宗或26.7%，成交集中於新界區，當中以嘉湖山莊成交最多，共5宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，政府已宣佈撤回修例，惟政治爭議仍未平息，社會運動持續，買家入市態度仍然審慎，加上多區交通受阻，影響睇樓活動，導致周末成交回落。不過，剛性需求大，新界區上車盤依然有捧場客，隨樓

價回軟，減價盤吸引用家承接。海堤灣畔兩房減價50萬

其中東涌區有業主單日連環減價沽出兩個單位，美聯物業張少勳稱，其中海堤灣畔1座高層F室，實用面積521方呎、兩房間隔，由650萬元減價至600萬元售出，減價50萬元或近8%，實呎11,516元。值得留意，同座同面積低數層F室，今年3月以655萬元售出，即現時較高層單位比半年前

較低層單位，賣平55萬元或8%；原業主於2015年以540萬元購入，持貨4年賬面獲利60萬元，賺幅僅11%。

藍天海岸3個月跌價11%

同一組業主持有的藍天海岸5座50樓以上極高層H室，則由650萬元減價至620萬元售出，單位實用490方呎，實用呎價12,653元，即減價30萬元或約5%。同樣地，同座同面積20樓以下低層H室，今年6

月曾以700萬元售出，現高層售價比三個月前低層售價平80萬元或11%。原業主2012年以418萬元購入，持貨7年賬面賺202萬元或48%。

據美聯物業分行統計，本周末十大屋苑錄約11宗買賣成交，按周回落約31.3%。香港置業十大二手指標藍籌屋苑兩日合共錄得4宗成交，按周增加1宗。利嘉閣十大指標屋苑兩日錄得12宗成交，按周減少1宗，為近21個周末次高。

OMA推113伙 僅沽出20伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港被降信貸評級，周末暴力示威持續，樓市前景低迷，新盤市場反應亦受影響。永泰地產屯門掃管笏OMA OMA，昨日公開發售113伙單位，消息指至昨日下午售出約20伙。

資料顯示，OMA OMA公開發售的113伙，間隔由開放式至3房，售價399.9萬至1,033.2萬元，當中600萬元以下單位佔64伙；入場單位為第1座的第1B座5樓B室，屬1房間隔，實用面積316方呎，單位售價399.9萬元。OMA OMA同時推出39伙招標，由昨日起至12月31日，每日上午11時至12時招標。

值得留意，項目最近推出的第6號單單涉及50個單位，分佈在1A、1B、2A及2B座，實用面積由408至750方呎，平均實用呎價12,997元。發展商更為樓盤新增高成數一按付款辦法，728天供息不供本，期內利息支出全數回贈予買家。目前OMA OMA累售超過260伙。

峻源收票少 5日僅近200票

另一方面，中信泰富馬鞍山峻源上周二公佈首張50伙價單並開始收票，但市場消息指，項目截至昨日傍晚，累計5日才收近200票，超額近3倍，發展商正考

慮加推單位。資料指，該首張價單50伙，實用面積介乎922至1,428方呎，折實售價介乎1,564萬至2,113萬元，折實呎價14,298至17,934元，折實平均呎價15,999元。

至於新地元朗PARK YOHO Milano再錄一宗撻大訂個案，據成交紀錄冊顯示，遭撻訂單位為31A座1樓A室，實用面積641方呎，買家原本在去年8月以1,003.59萬元購入單位，其後並已簽署正式買賣合約，但至日前取消交易，估計遭沒收15%訂金，涉及超過150萬元。

Milano再有撻訂 遭沒收150萬

上述為樓盤近日第二宗撻大訂個案，資料顯示，屋苑36A座6樓C室，實用面積495方呎，買家原本在去年8月以761.8萬元購入，但上月月底取消交易，估計遭沒收10%訂金涉逾76萬元。另外，消息指，荃灣海之戀·愛炫美2B座高層B室，實用面積518方呎，以1,080萬元成交，呎價20,849元，原業主於2017年以914萬元買入單位，但因為持貨不足3年須支付樓價10%額外印花稅(SSD)約108萬元，扣除後賬面獲利約58萬元，連同印花稅及佣金等開支，料僅微利離場。

熱烈祝賀

香港文匯報創刊71周年



致意