

# 陳茂波：2049年前香港要告別劏房

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：財政司司長陳茂波昨日發表以《共同努力告別劏房》為題的網誌。他指日前探訪深水埗區劏房戶和公屋長者，認為劏房面積狹小且租金高昂，令基層市民生活捉襟見肘，而活動空間不足，更令幼子女欠缺適合的生活與學習環境。他表示衣、食、住、行、柴、米、油、鹽樣樣都要應付，但是住屋問題可說是眾多難題中的最痛。

## 「解決劏房」是明確不過目標

陳茂波表示，「解決劏房」已是明確不過的目標，同時必須全力破解的是住屋貴、住屋難、住屋細的問題，這表象的背後，其實是香港面對的「兩大矛盾」：「收入的貧富懸殊」和「資產的貧富懸殊」，他又指這兩大矛盾的關鍵原因是住屋。如果能透過提供適切而可負擔的合理居住空間，讓市民能減低居住

成本，又或能置業安居，這一方面可處理劏房住戶租金貴、住得細的問題；另一方面，顯著省下的租金開支，可讓市民實實在在的提升生活質素逐步累積資產。

他指土地與房屋問題一直困擾香港社會，土地供應持續不足，輪候公屋時間越來越長，低收入及基層市民住屋問題不斷惡化，中產打工仔置業同樣艱難，惟過去的政治爭拗、議會空轉，導致很多政策與改革寸步難行。

陳茂波又表示，國務院港澳辦主任夏寶龍早前明確提到，要告別劏房、籠屋，他以此立定目標，認為土地房屋這個一直令香港發展受到極大制約的困局，必定會被破解，因土地不足而衍生出來的問題，也必定被疏導和處理，強調在國家第二個百年奮鬥目標實現之時，就是2049年，即未來的廿多年內，甚至在這時

間前，香港必須「告別劏房」。

## 增加供應需大刀闊斧

陳茂波強調，必須以堅定意志與破釜沉舟的決心，朝著「想民之所想、解民之所困」的方向而奮力向前，他引述國家主席習近平所講，須「着力解決發展不平衡不充分問題和人民群眾急難愁盼問題」、「也要在推進全體人民共同富裕取得更為明顯的實質性進展」。

陳茂波說：「由此回看本港，土地房屋困局必須破解，必須有實質性的進展，短中長期的供應必須增加，也要簡化制度上一些過於繁瑣的程序，並透過例如填海等方法大刀闊斧增加長遠供應和建立土地儲備。要以最廣大市民的根本利益為依、為念，為市民的美好生活而奮鬥。」



陳茂波日前探訪深水埗區劏房戶，認為劏房面積狹小且租金高昂，令基層市民生活捉襟見肘。

# 屯門上車盤熱銷

# 上嵐2小時沽逾40伙



建源屯門新盤上嵐，首輪開售79伙，截收約570票。圖右為建源地產投資部經理鄭智榮。

【香港商報訊】記者周健鑫報導：剛過去的周末，新界上車新盤銷情不俗，其中建源地產屯門景秀里新盤上嵐，上週日(25日)首輪開售79伙，折實售價450.18萬元起，開售單位折實呎價1.69萬起，截收約570票。

該集團投資部經理鄭智榮表示，項目吸引不少年輕買家關注，首輪銷售第1組別準買家於上午10時正開始認購。截至中午12時正，兩小時內，合共沽逾40伙，當中近七成買家購入單位作為自用，其餘為投資人士，因看好屯門區未來前景，打算用作長線收租之用。

上嵐屬於單幢盤，樓層總數為17層，提供112伙，實用面積由265至290平方呎，全部為一房套房單位，採開放式廚房設計，不設特色戶。首輪推售79伙佔項目總伙數70%。

## 預計用家佔七成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，上嵐全部單位為一房間隔，貨種簡單，且樓價亦符合承造高成數按揭。項目棟樓情況熱鬧，中原客戶出席率約七成，新界客佔八成，以屯門、元朗、荃灣等同區及鄰區客佔多，兩成屬九龍及港島客。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，客戶認購情況踴躍，出席率約八成，當中大部分為年輕買家，預計項目銷情理想。該行客戶大部分為八、九、十及00後年輕買家，比例較近期推出新盤為高。據該行客戶統

計，用家客佔約七成，投資者則佔三成，是次首批單位入場門檻較低，落成後呎租料達45元水平，回報率約3厘。

## 芳菲最快31日首輪發售

其他新盤方面，協成行何文田新盤芳菲24日開始收票及開放示範單位，截至25日下午4時，示範單位共錄得近3800參觀人次。芳菲首張價單共30伙，包括14個一房及16個兩房單位，實用面積由286至465平方呎，折實售價由港幣680萬元起，折實呎價則由港幣23188元起。

協成行高級項目經理陳婉霞表示，芳菲市場反應不俗，將視乎入票情況，有機會於短期內加價及加推，最快7月31日(周六)作首輪發售。

陳永傑表示，7月至今一手成交約1100宗，預計全月一手成交約1500宗，本月一、二手成交量有所回落，主要因為樓價上升，最新公布的中原城市領先指數CCL，在高位反覆掙持，短暫整固屬正常現象。他認為，畢竟市場利好因素多，包括疫情持續受控，經濟復蘇進展理想，大市明朗化，通關有望，後市依然看好。 (H)

# 屯馬線通車 帶旺九龍城舖市

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：屯馬線在上月底正式全線開通，通車後九龍城人流不斷，為區內生意帶來支持，不少業主見此紛紛提高租金。據資料顯示，屯馬線通車後，九龍城一帶沿線車站附近的商舖，錄得不少加租或提高叫租的個案，加幅普遍介乎10%至20%。

美聯工商舖指出，屯馬線全線正式開通接近一個月以來，九龍城和土瓜灣一帶屢錄加租或業主提高叫租的個案，例如九龍城龍崗道1至3號地下舖位連入則閣，原租客為茶餐廳，月租5.3萬元，屯馬線通車後新近落實以5.5萬元被凍凍食材店租，較舊租金微升

3.8%；土瓜灣譚公道16至26號地下舖位，原租客為中式餐館，月租5.2萬元，在屯馬線通車後，舖位便以5.8萬元獲承租，租金加幅為11.5%。

## 建地下購物城料增人流

美聯工商舖董事梁國文表示，屯馬線通車後，九龍城區內人流的確顯著提升。九龍城食肆林立，而現時區內舖位租金加幅仍算溫和，因此相信該區舖位租金在未來有一定的上升空間；加上以後九龍城德德道及沙浦道將會興建一個地下購物城，並連接至啟德發展區的地下購物街，預料有望進一步帶旺九龍城一帶的人流。

屯馬線通車後九龍城一帶舖位租務成交個案						
物業	月租 (約萬元)	建築面積 (平方呎)	呎租 (約元)	舊租金 (約萬元)	加幅	新租客
土瓜灣譚公道16-26號地下舖位	5.8	900	64	5.2	11.50%	待確
九龍城龍崗道1-3號地下舖位連入則閣	5.5	1550	35	5.3	3.80%	冷凍食材店
屯馬線通車後九龍城一帶商舖叫租變化						
物業	現叫租 (約萬元)	建築面積 (平方呎)	呎租 (約元)	舊租金 (約萬元)	加幅	現租客
土瓜灣馬頭圍道354號地下連閣樓	8	800	100	6.5	23.10%	已交吉
土瓜灣長寧街33號地下舖位	2	1000	20	1.7	17.60%	已交吉
九龍城打鼓嶺道40-46號地下	3.5	1000	35	3	16.70%	汽車美容

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	18	15	+20%
美聯	19	17	+11.8%
利嘉閣	19	16	+19%
港置	12	12	無升跌

# 周末樓市交投不俗

# 盤源少業主善價而沽

【香港商報訊】記者周健鑫報導：上周末四大代理二手樓交投都有不俗表現，其中中原、利嘉閣及美聯均錄得20%、19%及11.8%的升幅，僅香港置業無升跌。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，多個新盤相繼登場，開價吸引，而二手盤價格相對硬淨，筭盤貨源有待補充，變相削弱競爭力。隨著疫情緩和，市場憧憬內地和香港兩地隨時恢復通關，釋放更多購買力，業主不急于出售物業，普遍採取善價而沽策略，導致買賣雙方呈拉鋸局面，相信短期內市場焦點仍會匯聚新盤。

## 二手樓市未有明確大方向

利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，市場未見重大因素左右樓市，故二手交投維持按周時升時跌的格局，暫未見有明確的大方向。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末日(7月24至7月25日)十大指標屋苑錄得19宗二手成交個案，較上周末(7月17至7月18日)的16宗增加3宗，亦為連續23個周末錄得雙位數成交，並為過去7周以來的最佳表現。

另外，美聯物業西九龍匯豐分行表示，市區指標屋苑受捧，「西九四小龍」之一的字晴軒剛錄成交，兩房單位獲換樓客斥資860萬元承接，原業主持貨逾3年帳面升值「百萬」。上述成交單位為字晴軒7座低層D室，實用面積463平方呎，屬兩房間隔，內欄企理，加上項目位置方便，吸引同區換樓客斥資860萬元承接，折實實用呎價約18575元。資料顯示，原業主於2018年3月以760萬元入市，是次轉手帳面獲利100萬元，升值約13%。

# 港交所研惡劣天氣仍開市

# 耀才表支持以保障投資者

【香港商報訊】根據現行規定，港股在遇到黑色暴雨等惡劣天氣時，視乎情況有機會休市。不過，港交所(388)行政總裁歐冠昇坦言對此感到困惑，更表明將研究港股在惡劣天氣下如常運作。對此，耀才證券(1428)表示支持，又認為有關做法可行。

耀才證券指，即使銀行於黑色暴雨及八號風球下暫停營業，對證券界亦無影響，因現行大部分證券商已經設有由金管局認可之「電子直接付款授權(eDDA)」存款服務，客戶可以足不出戶、無懼黑雨或八號風球，仍可24小時存款至券商。因此，在黑雨或八號風球下仍可繼續存款，毋須擔心因銀行暫停營業而未能及時補倉所產生的風險。

## 做法有助保障投資者

對於有意見擔心，黑色暴雨及八號風球下，中央結算系統(CASS)交收安排未能配合，耀才認為，只要港交所參照現行「半日市」的交收安排，即所有交收順延一天才進行，對中央結算系統的運作絕無影響。

耀才稱，香港金融市場早與全球金融市場接軌，如香港面對黑雨或八號風球等惡劣天氣，港股因而被迫「停賽」，但外圍市場仍然照常開放，如美股期貨突然急升或急跌，客戶因「停賽」而變相錯失賺錢或止蝕的機會。因此，港股在黑雨及八號風球時應繼續開市，實屬百利而無一害，最終目的都是保障客戶資產及有助穩定香港金融體系。

# 軟件商用友軟件

# 部署借港落戶東盟

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：新冠肺炎疫情之下，企業對企業管理軟件(ERP)、雲服務(SaaS)及金融科技(FinTech)服務的需求大增。早於2003年落戶香港，與暢捷通(1588)屬姊妹關係的用友軟件，將聚金融、房地產、建造及零售企業在港擴充；同時部署利用香港進軍海外，先部署落戶東盟國家，繼而朝向澳洲和中東市場。

用友軟件(香港)副總裁兼海外事業部總經理郭葆春表示，疫情對公司來說是「危中有機」，皆因部分企業在在疫情之下，對電子商貿的需求正在增大。他舉例指，雖然疫情對零售帶來衝擊，但同時使到零售業提高對ERP服務的憧憬；而金融業對數碼化的期望，也因此而有所提高。

郭葆春續指，對資訊科技的企業而言，香港的優勢在於其基建水平，有利企業進行構建「跨城市」平台。對於臉書(Facebook)及谷歌(Google)等科網巨擘，放棄把海底電纜延伸至香港的計劃，用友軟件(香港)副總經理曾利穎稱，暫未見對公司造成直接影響。

## 目前在港約500名客戶

用友軟件目前在香港約有500名客戶，主要集中於中、高層客戶。郭葆春表示，由去年至今，客戶數量增加數十家；未來將部署在新加坡、馬來西亞及泰國，甚至遠至澳洲和中東擴充，而香港對其進行區域擴充，是重要的支撐點。

與用友軟件合作的投資推廣署，其創新及科技行業主管(資訊及通訊科技)周寶芬表示，香港是國際城市，眾多的跨國企業及內地公司在這裏設點；觀乎香港的營商環境及制度成熟穩健，勢將更加吸引跨國企業、中小企以及初創企業進駐，利用香港發展內地及環球業務。



郭葆春(右)表示，香港的基建水平，有利IT企業構建「跨城市」平台。記者鄭偉軒攝

# 政策風險升溫

# 港股中短線料走弱

【香港商報訊】記者張智榮報導：美股三大指數上周五齊創新高，但分析認為，港股將繼續與外圍脫節，後市有機會再試低位。本周將迎來美國聯儲局議息，以及內地公布規模以上工業利潤數據，料左右港股表現。

受企業業績理想帶動，上周五道指首次突破三萬五關，收市報35061點，升238點。納指及標普500指數均升逾1%。不過，ADR比例指數偏軟，跌0.94%，報27065點，個股普遍較本港收市下跌。

焦點數據方面，內地將於本周二公布規模以上工業增加值，對內地經濟持續恢復的力度有啟示。另外，市場關注本周美聯儲召開議息會議，料本周四凌晨公布議息聲明，美聯儲主席鮑威爾對「收水」的態度受注視。

## 分析看淡港股後市

香港股票分析師協會副主席郭思治向本報表示，近來內地政府頻頻出台政策加強監管不同行業，當中涉及的教育、科技、醫藥等板塊受壓，「政策風險升溫，投資市場最怕不明朗」，料港股中短線有機會進一步走弱，建議投資者增持現金，保留實力。

第一上海首席策略師葉尚志亦看淡港股後市，料恒指繼續尋底，因中概股面臨政策風險，同時「北水」連日淨流出，反映資金較弱，不排除恒指試穿前位26861點。他看好中資電訊股前景，指板塊受「北水」青睞，而且受惠「回A」概念，相信有一定防守力。

股份名稱(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
港交所(388)	523.97	+2.97
滙豐控股(005)	42.9	-0.05
阿里巴巴(9988)	200.58	-4.62
美團(3690)	265.6	-7.6
騰訊控股(700)	519.7	-11.3