

# 甘比長遠看好樓市 華置未來積極考慮投地



陳凱韻表示，樓市短期縱有壓力，卻長遠仍看好。



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：香港樓市跌勢為放緩之際，人稱「甘比」的華人置業(127)行政總裁兼執行董事陳凱韻表示，樓市短期縱有壓力，卻長遠仍看好。她直言，期待下周發表的施政報告，又指將會繼續投地。

行政長官李家超將於下周三(19日)宣讀他任內首份施政報告，陳凱韻稱，現屆政府廣泛諮詢業界意見，當中包括華人置業，因此她期待有關樓市的政策推出。

## 今年華置商場業務大為好轉

陳凱韻續指，觀塘新盤「凱匯」銷售表現不俗，反映樓市需求仍在，而華置將以收租業務為主，未來會積極考慮投地。她又認為，香港人普遍期望「有個安樂窩」，因此長遠依然看好樓市。

至於華置的商場業務，陳凱韻表示，今年營運情況已經大為好轉，未來會提供更多優惠吸引人流。另外，除內地的北京、上海、廣州及深圳等大城市外，又會於英國、美國、加拿大等地尋找合適投資機會，主要考慮是回報率。

另外，美聯集團主席黃建業談到施政報告時稱，期望港府能夠提出更多「招商引資」的方案，吸納人才及資金來港，救活經濟，同時能夠「減辣」，幫助樓市及早「復常」。

## 美聯倡減辣助樓市及早復常

黃建業提出三項建議，包括(一)將15%從價印花稅(DSD)稅率回復至雙倍印花稅，為市民換樓開方便之門，活化換樓鏈；(二)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；及(三)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，政府推出「辣招」的原意，是壓抑炒風及樓價，並換取時間覓地增供應。不過，在加息及疫情夾擊下，香港樓市受到重創，如果施政報告未能提出有效的「救經濟、振樓市」方案，今年樓市下調相信已成定局，而且如果跌勢加劇，必將禍延地產、銀行、法律等眾多行業，進而影響香港疫後的經濟復蘇。

黃建業預測，全年樓價跌幅將擴大至雙位數，創2008年後最大跌幅，樓市「價跌量卻難升」，全年整體物業(包括住宅及非住宅)註冊量僅錄約6.4萬宗的水平，創出1991年以來32年的新低。

住宅物業名稱	實用面積 (平方呎)	單位數目
開放式單位	270及279	26
1房+儲物室	389	26
1房(複式連套房)	433	22
2房(開放式廚房)	499	24
2房(複式連套房)	626至627	2
3房(開放式廚房)	609	24
3房(1套)	674	24
特色單位(連平台花園及/或露台)	257至1,155	16
單位總數		164

陳漢麟表示，PARK YOHO Bologna 標準分層單位共有7種戶型。

## 新地PARK YOHO Bologna 周內公布樓書涉164伙

【香港商報訊】新地(016)元朗錦田北項目PARK YOHO Bologna 部署本月推售，新地代理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO Bologna 提供164個優質住宅單位，已屆現樓，將於本周公布樓書說明書及開放現樓示範單位予傳媒參觀，預計最快於下周公布首張價單，隨後開放現樓示範單位予公眾人士參觀，並於本月內開售。項目將以市價推售，惟不排除首張價單會以較吸引價錢推出，同時付款辦法亦將提供新安排。

陳漢麟表示，PARK YOHO Bologna 標準分層單位共有7種戶型，涵蓋開放式、一房+儲物室、一房(複式連套房)、兩房(開放式廚房)、兩房(複式連套房)、三房(開放式廚房)及三房(一套)間隔，實用面積由270至674平方呎。PARK YOHO Bologna 的推售部署較原計劃推遲了近一個月，項目原本於9月底推售。

## 實用面積270平方呎起

市場缺少大型項目之際，發展商轉而推售特色戶。新地旗下屯門御山II二期，本週五(14日)起推售兩伙特色戶，分別為2B座32樓C室及同層D室，實用面積854及725平方呎，各連615及367平方呎平台。

另外，恒地(012)旗下啓德THE HENLEY II，亦於本週五推售1座40樓E室，實用面積575平方呎，連311平方呎天台。

# 瑞銀租新地高鐵路總站上蓋涉25萬方呎



新地高鐵路九龍站上蓋項目樓擬圖。

【香港商報訊】多家金融機構傳出承租商廈的消息，其中新地(016)宣布，瑞銀成為新地高鐵路九龍站上蓋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九層，總樓面面積約25萬平方呎。項目預計2025年內落成，瑞銀將於2026年初開始進駐。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，瑞銀成為項目的首個主要租戶，充分肯定西九龍作為香港商業核心區的地位，亦是對香港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所需而建，旨在提升同事的工作效率、團隊合作及福祉。

# 財庫局：眾多金融機構領袖擬來港

【香港商報訊】財經事務及庫務局在社交媒體臉書上披露，基於新冠疫情而實施的旅遊限制，令近三年來金融機構的負責人難以踏足香港。特區政府將融入隔離要求放寬至「0+3」，為今個月底舉行的金融科技年度盛事「香港金融科技周」、下個月初舉行的「國際金融領袖投資峰會」，創造較有利的籌辦條件。

目前，參與香港金融科技周的嘉賓及參展企業數目進展良好。500多間海外機構以及超過200名來自內地以至多個美洲、歐洲及亞洲等國家的講者已確定以線上或線下的方式參與。國際金融領袖投資峰會方面亦反應熱烈，預計會迎來約200位金融界的領袖人物。

## 投資峰會反應熱烈

除了上述的大型活動外，已有不少大型國際金融機構積極計劃來港舉行高層會議，或安排其機構領導訪港；也有一些大型國際性會議正考慮來港舉辦，讓有關機構決策者可以親身感受香港的韌性和活力，並了解發展亞洲業務過程中香港可提供的機遇。

財庫局有信心在「0+3」入境安排下，各項活動將吸引更多內地及海外金融機構、企業及投資者的代表來港參與，從而向外展示香港作為國際金融中心的競爭力。

# 國泰料運力至少兩年才復常

【香港商報訊】國泰航空(293)顧客及商務總裁林紹波接受外媒訪問時透露，由於現時亞洲地區旅遊業復蘇緩慢，預期國泰航空運力要到2024年底或2025年初才回到疫情前水平，換言之，本地航空業估計起碼要至少兩年才有望恢復正常。

他指出，自從港府放寬入境檢疫撤銷酒店隔離限制，實施「0+3」後，今年餘下時間航班預約量已明顯回升，港人外遊需求得到釋放，但來港機票預訂相對少，反映多港人外遊，而非更多旅客入境香港，估計與核酸檢測要求和「0+3」安排有關。

近期有市場人士認為香港已經失去航空樞紐地位，林紹波並不認同，他指出本港潛力未完全釋放，雖然與許多區域競爭對手相比，香港在放寬入境要求上一直落後，但香港並無結構性損失，香港機場正在擴建中，而且香港擁有龐大的內地商業中心作為後盾，國泰航空與香港的未來是密不可分。即使有些人離開香港，但離開的人也會再次回流。

另外，港府於2020年6月向國泰提供390億元的拯救計劃，港府並已任命兩名「監察員」進入國泰董事局。林紹波預期，一旦國泰航空還清相關債務，監察員就會離開。

# 港股三連跌挫523點

【香港商報訊】市場憂慮美國繼續進取加息，港股昨跌逾500點，跌多過上周517點的升幅，大市已連跌3日；國指跌193點或3.2%，報5880點；科指急跌140點或4%，報3398點，創收市新低。

## 金沙跌9%李寧挫8.8%

大型科網股全線下跌，美團(3690)挫6.7%；京東(9618)跌3.7%；阿里巴巴(9988)跌3.2%；騰訊(700)跌2.5%。

其他藍籌股方面，國慶假期消費不及從前，零售消費及旅遊相關類股受挫，其中金沙中國(1928)以近乎全日低位的19.66元收市，大挫9.2%；李寧(2331)收報60.9元跌8.8%，是表現最差兩隻藍籌。內房股逆市造好，上月銷售升一成二的中國海外(688)，全日升1.2%，為升幅最大藍籌。

第一上海首席策略分析師葉尚志表示，「港股通」假期後重開，帶動了市場成交量有所回升，但大市成交量仍不足1000億元，依然未能達標，估計港股仍未擺脫尋底的格局，建議仍維持高度風險管控。

# 平安金融壹賬通 阿布扎比分公司開業

【香港商報訊】中國平安(2318)聯營公司金融壹賬通(6638)昨公布，於阿拉伯聯合酋長國阿布扎比國際金融中心(ADGM)的分公司開業。金融壹賬通東南亞CEO陳敏如主持開幕儀式時表示，阿布扎比分公司開業，進一步擴展公司在中東市場的業務，對於能夠在阿聯酋以至中東和北非地區，引入發展針對中小企的數碼金融解決方案的專才，感到鼓舞。

ADGM 商務註冊局總裁達赫·本·達赫·阿爾·穆海里(Dhaher bin Dhaher Al Muhairi)表示，中小企業是經濟增長的主要貢獻者，應為它們提供一個開放透明的金融產品市場。在這個新平台中，中小企業將找到更便捷、更優惠和更有效的融資解決方案，這將進一步提高阿聯酋經濟的競爭力和多元化，以及改變中東和北非地區的融資生態。



陳敏如(中)主持開幕儀式時表示，阿布扎比分公司開業，進一步擴展公司在中東市場的業務。

# 香港仍有條件有實力 超越新加坡

【金融瞭望】近日，第32期全球金融中心指數報告出爐，亞洲金融中心老大香港這一次被新加坡爬頭超越。此事在香港引起強烈反響，有垂頭喪氣者，也有不服氣者，但更多的市民堅信香港優勢依然存在，有條件有實力在後續的評比中反超新加坡。

## 港採0+3政策打破孤島局面

香港市民的這種自信和樂觀是有底氣支持的，首先，新加坡這次反超香港，差距十分微小，沒有明顯的優勢。一旦香港發展恢復正常，香港超越新加坡將不是很困難的事情。應該看到，疫情三年來，新加坡早就採取了躺平的應對辦法，因為新加坡上上下下都很清楚，如果新加坡像香港一樣嚴格防疫，那麼，新加坡經濟很快就會出現崩潰；然而，新加坡所採取的躺平應對政策卻幫助新加坡經濟很快從疫情衝擊下走出來，而香港由於一直採取比較嚴格的疫情防控措施，近三年時間一直處於孤島狀態，2020年經濟出現大衰退，2021年雖然經濟出現明顯反彈，但2022年經濟大概率再次陷入衰退。可以說，近三年的疫情應對給新加坡提供了超越香港的機會。如今，香港總結了教訓已經採取了0+3的較為寬鬆防疫政策，香港的疫情應對辦法將基本與新加坡看齊，這意味着，香港的孤島局面將被徹底打破，香港的發展有望重拾升軌。

其次，近十年來香港社會內部所出現的嚴重內耗已經結束，香港社會可以專注發展經濟，改善民生，拓展發展空間，創新發展思路。眾所周知，近十年來，反中亂港勢力與國際反華勢力相互勾結，在香港大搞破壞，他們通過輿論平台蠱惑人心誤導市民，在立法會搞拉布掣肘特區政府，在街頭搞遊行示威破壞社會秩序，從而使得香港社會根本無法專注發展經濟，特區政府施政受到很大牽制，也使香港失去了一次次重大發展機遇。

## 香港內耗結束重新出發

近十年來，中央政府給了香港巨大支持，內地發展為香港提供了巨大機遇，但這些近水樓台的優勢和條件都因為香港的內耗而白白浪費，沒有轉化成為香港發展的動力。但是隨着2020年香港國安法的實施，以及2021年香港新的選舉制度的落實，反中亂港勢力在香港興風作浪的舞台被徹底摧毀，香港社會的內耗從此成為歷史。

再次，中央對香港的支持無微不至，大灣區一體化發展為香港提供巨大空間。為了幫助和支持香港的發展，中央政府為香港量身定制了許多大蛋糕，比如，支持香港提升和鞏固國際金融中心地位；支持香港成為人民離岸中心；支持香港建設成為國際科技創新中心；而最具意義的則是粵港澳大灣區的發展戰略。按照國家的頂層設計，到2035年，整個粵港澳大灣區將成為世界著名的金融中心、高端製造業中心、交通樞紐中心、消費商業中心、科技創新中心、國際會展中心、國際旅遊中心等。屆時，整個粵港澳大灣區將成為一個擁有1億人口、GDP規模達到60000億美元的世界第一大灣區。對香港來說，香港的各行各業都能夠在大灣區尋找到施展拳腳的舞台，香港的短板和不足都將通過大灣區的融合發展得以彌補和改善。 顏安生

## 市場動態

### 煤氣獲MSCI調升ESG評級

煤氣(003)表示，近日獲MSCI調升ESG評級，從「BBB」級上調至「A」級。MSCI ESG Research在最新發表的煤氣公司ESG評級報告中，表彰公司「與同行相比採取穩健措施減少碳排放」的進展，同時認同公司的「中期減碳目標及擴展使用清潔能源的策略均有效協助達至其碳中和目標」。

煤氣公司常務董事黃維義表示，公司致力於2050年或之前透過能源轉型和創新實現碳中和，為達成此目標，公司正積極開拓包括光伏和儲能項目等智慧能源業務，生產生物天然氣的有機廢物資源利用項目，以及配備太陽能集熱器的燃氣除濕項目等。這些行動將推動公司轉型為清潔能源公司。

### 大成生化終止配售新股協議

大成生化科技(809)今年1月19日公布，向睿恒(控股)投資配售約17.81億股新股，配售價每股0.1345元，集資所得款項淨額約2.395億元，將主要用於局部恢復集團位於吉林省長春市興隆山廠區的生產營運。

但大成生化發布最新公告，表示經計及近期市況及自訂立認購協議已經過相當長一段時間後，原有的所得款項時間表及擬定用途已經失效及無效。訂約方決定不繼續進行認購事項。昨日大成生化收報0.174元，升1.1%，公司市值約15.5億元。