

新地新世界看好樓價升10%

期望政府增加賣地 籲放寬按揭助上車

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、顏倫樂) 財政預算案公佈在即，本港兩大發展商新鴻基地產 (0016) 及新世界發展 (0017) 均期望政府能夠多推出土地發售，又認為，政府可對有足夠供款能力人士適當放寬按揭成數，又預期本港銀行未必跟足美國加息步伐，料今年本港樓市仍暢旺，樓價料升5%至10%。



■郭炳聯 (右四) 指，新地現時興建中的樓面物業屬十年來高位，未來會繼續積極投地。



■鄭志剛有信心新世界能達到全年售樓目標，但未有回應會否調高目標。

香港文匯報記者莫雪芝 攝

顏倫樂 攝

新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳聯昨表示，希望政府能夠多推出土地發售，不要怕政府庫房盈餘太多，因為這些都是非經常性收入，不會每年都有，土地增多，地價自然會較為平和。他稱，集團賣樓成績佳，本財政年度直至目前為止，合約銷售額已達350億元，因此會繼續積極投地補充土地儲備。

新地未來10個月將推7項目

他又稱，未來10個月集團於香港會推售7個住宅項目，包括元朗PARK YOHO 第二期C、大埔白石角項目、屯門景秀里項目、屯門海榮路項目及以適當步伐推售北角海璇、西半山巴丙頓山及280萬方呎已落成待售物業，包括西九龍匯璽II的單位，集團於香港物業銷售的中期目標年金額為400億元。

新地副董事總經理黃植榮補充，集團曾說過會增加農地轉換，已有不同的農地與政府商討及申請，但過程很漫長，難講今年究竟有多少能夠成功轉換。截至去年底止，按地盤面積計算，集團持有約2,900萬平方呎的農地，部分農地正處於更改土地用途的最後階段。

雷霆料港未必跟美國加息

展望今年樓價走勢，新地副董事總經理雷霆預計，雖然有利率上升的因素困擾，但本港資金充裕，本港銀行未必跟足美國加息步伐，市場有剛性需求，經濟向好，市民收入上升，購樓意慾強，今年樓價可望溫和上升5%，

對於有發展商推出付款方式幫助年輕人買樓置業，雷霆表示，正密切留意行家做法及成效。又指，不少年輕人收入不錯，但就缺乏首期，相信集團早前推出的120%按揭計劃，利用父母加按已供滿的物業提供短期融資，可以幫助年輕人上車。

對於現時400萬元或以下的樓宇才能享有90%的按揭成數，有意見認為政府可提高樓價上限，新世界發展執行副主席兼總經理鄭志剛認為，如果買家能夠通過壓力測試，有足夠供款能力可以適當放寬成數，因為目前上車人士主要因為首期不足。他又稱，對本港樓市審慎樂觀，目前仍然有剛性需求，短綫要看今天財政預算案內容，預測今年樓價上升8%至10%。

新世界冀加快農地轉換審批

他續指，目前公司有300萬方呎的農地正與政府申請轉換土地用途，大多數位於元朗，亦有部分位於西貢或其他地方，他希望政府能加快審批速度，釋放土地價值。

鄭志剛補充，集團今年將推出四個項目，包括北角FLEUR PAVILIA(約611伙)、與恒地合作的元朗大棠路項目(約500伙)、與恒地合作的何文田窩打老道項目(約240伙)及與市建局合作的土瓜灣上鄉道項目(約300伙)，合共約1,650個單位。

新地中期賺330億增60% 無意批股

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)受惠於期內香港發展項目大部分已於上半年落成，新地(0016)昨公佈，截至去年12月底止6個月股東應佔純利按年增長近60%至330.31億元，撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為199.73億元，按年亦增36%，每股基礎溢利6.9元。每股中期息派1.2元，按年增加9%。新地昨日亦公佈，委任范鴻齡為獨立非執行董事，3月1日起生效。

收租物業落成 收入將增

新地主席兼董事總經理郭炳聯昨表示，雖然股市已升至高位，但集團無意配股集資，原因是雖然股市處於高位，但公司股價仍未返回2007至2008年的高位，公司目前的股價約130元，較資產值每股180元仍有折讓。至於數月前的股東會上，郭炳聯曾提到會考慮小股東建議拆細每手股數，他昨日補充指，會於今年6月提交董事會討論，認為值得參考。

他又稱，集團的負債率只有8.5%，

未來三年香港有約80萬方呎收租物業落成，內地亦有380萬方呎建成，預計於2021至2023年本港有210萬方呎出租物業建成，內地亦有810萬方呎投資物業建成，會進一步提升經常性收入。他又稱，集團於零售收租物業方面，每次加租10至15%，不計新增租盤，每年總租金收入均提高5%。他指，集團現時有2,100萬方呎樓面物業興建中，屬十年來高位，未來會繼續積極投地。

擬大灣區物色綜合項目

在內地加強開發粵港澳大灣區下，新地執行董事郭基輝稱，集團留意到粵港澳大灣區在人流、物流、資金流及訊息流，冀達到互聯互通降低障礙，及大城市之間正朝降低衝突，錯位發展，他們正等待當局具體措施。他又說，新地在廣東省發展綜合項目已有口碑，日後希望爭取於大灣區城市發展，郭炳聯補充，集團會於大灣區內一線城市物色發展綜合體項目。面對內地持續調控樓市，郭基輝坦

言，宏調措施會影響集團內地住宅項目銷售速度，集團會對內地限價城市的項目採惜售策略，待獲批合理價時才推售。未來10個月新地於內地計劃推售的住宅項目包括上海天薈、成都天峻及東莞瓏匯。

被問到新地會否與科網公司合作，新地執行董事馮玉麟表示，集團正透過新意網開發數據中心及國際化發展，而數碼通正循不同渠道深化發展，包括和科技公司合作。新地執行董事郭基泓更稱，集團除內部開發多個商場Apps，期望幫助人流及消費之外，亦透過舉行智能物業程式馬拉松，冀接觸參賽者，物色合作機會。

郭炳聯相信「遺產」和氣收場

有報道指郭炳湘或會在香港興訟冀重新分配家族財產，郭炳聯回應表示，家族希望能夠和氣解決事件，又指出2014年提出了一個大家都同意的方案，是按照母親意願，他希望匯豐信託能夠執行到，希望可以以和氣收場，他說：「我有信心的。」

新世界首置計劃擬添兩新盤

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新世界(0017)昨公佈中期業績，中期盈利約112.7億元，增長近1.6倍，但扣除投資物業重估的基本溢利約41.99億元，則下跌16%，派中期息0.14元。新世界執行副主席兼總經理鄭志剛透露，年底或會再於旗下兩個項目推出首置計劃，分別為與市建局合作土瓜灣上鄉道項目及與恒地合作的窩打老道項目，數量會較之前15伙更多。

中期盈利大升1.6倍

受惠Victoria Dockside (前身為新世界中心) 落成，令投資物業公平值變動大增19.7倍，新世界發展昨日公佈中期盈利按年升約1.6倍。期內收入279.35億元，按年增長4.9%。期內本港物業發展收入按年跌77.3%，錄12.7億元；貢獻溢利7.29億元，較對上一年少54.4%。香港應佔物業合同銷售為51億元。

而截至今年2月中，公司應佔合同銷售金額為71億元，佔100億元全年目標的約七成，待售住宅單位約890伙。鄭志剛表示，由於今年內計劃推出4個全新項目，有信心達到全年目標，但未有回應是否會調高目標。

擁農地近1700萬呎

公司在港土地儲備1,066萬方呎，當中約一半480萬方呎屬住宅樓面，新界待更改用途的農地近1,700萬方呎，當中300萬方呎正與政府進申請農地轉換。問到之後的買地策略，鄭志剛強調公司不會跟風高價買地，更傾向創造商業價值，並舉長沙灣區作例子，睇好未來發展。

問到公司會否再推出首置計劃，鄭志剛表示早前於旗下屯門THE PARKVILLE曾推出15個首置單位，反應理想，計劃年底前再有兩個項目推出相關計劃，但計劃細節或會調

整，涉及的單位將超過15伙。他續說，首置計劃下一輪選址會考慮年輕人對置業地點、交通便利的需求和他們的負擔能力，公司亦正研究與社福機構推出組合屋的可行性。

將斥200億內地買地

內地方面，鄭志剛表示會主要在一線或二線城市發展，三線四線不會發展太多，今年將會斥資200億元於內地吸納新土儲，資源會以大灣區為主，以往會聚焦在廣州、佛山、深圳，未來交通更便利後，珠海、中山、順德等都會希望可發展。公司亦會平衡發展，除了住宅外，也會發展商業項目增加現金流，期望2020年兩者可以各佔一半比例。

公司亦計劃出售部分內地非核心資產，分佈於北京、大連、天津等，包括一些停車場資產，期望2019年會有一個北京商業項目落實出售。

進軍新產業

5月公佈騰訊合作項目

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新世界亦繼續於新興產業增加投資，包括教育、醫療等，旗下K11成為騰訊 (0700) 旗下共享辦公室「眾創空間」本港獨家策略夥伴。新世界執行副主席兼總經理鄭志剛昨日透露，與騰訊尚有一個合作將於5月公佈，屬於眾創空間周邊以外的產業，但未有透露詳情。

初創企業孵化器接70申請

他透露，集團去年9月成立一個位於觀塘的初創企業孵化器平台「EUREKA NOVA」，培育香港年輕初創企業，計劃共有70間公司申請，並由當中揀選了當中6間有潛質的重點栽培，提供一條龍式培訓，包括注入種子資金、商業、財務運作等支援，亦會安排公司高管跟他們交流，同時與其餘60多間公司保持溝通，看看能否在業務上有合作機會。

A股拖後腿 港股倒跌229點

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 港股昨在期指結算日先升後跌，受滬指倒跌逾1%拖累，恒指曾倒跌過逾357點，一度失守20天線(31,253點)，但最後半小時恒指跌幅大為收窄至229.9點，使全日收市報31,268.6點，結束兩日的反彈。分析師指出，雖然市場仍觀察企業業績及今日公佈的財政預算案，但市場氣氛仍然正面，吸引了資金昨日趁尾市「撈貨」，故才會出現昨日尾盤跌幅大收窄，以及成交額增至1,384億元的情況，單是最後半小時，成交額已逾180億元。

國指跟隨大市倒跌1.5%，收報12,646.5點，即月期指收報31,457點，仍高水188點，3月份期指亦高水141點，反映資金仍較看好後市。多隻重磅股受壓，騰訊(0700)跌逾1.5%報446元，內銀股亦向

下，工行(1398)及建行(939)挫1%，連港交所(0388)亦要回吐2%。

人行暫停放水 北水錄淨流出

時富證券聯席董事鄧建初指出，近日美國信息回落，令市場預計美股或能繼續反彈，也反映了投資者對債息急升的擔憂已有所舒緩，這是外圍向好的原因，後市要注意今晚聯儲局新主席鮑威爾的講話。

不過，中共十九屆三中全會由本月26至28日舉行，兩會也緊隨其後，令A股顯得波動。他指出，由於人行昨日暫停「逆回購」操作，令內地市場人士相信，在美國3月幾無懸念地加息下，人行有上調公開市場操作利率的可能，預計加幅為5點子，這都有可能影響到資金流與投資氣氛，此也可能導致了昨日有約31億元人民

幣(約38.45億港元)「北水」淨流出。企業業績令股價榮辱互見，友邦(1299)上年度的新業務價值增長為28%，稍高於預期，刺激股價大升3.7%，是表現最好藍籌。新世界(0017)中期基本盈利跌至42億元，股價全日要跌0.7%。

業績股榮辱互見 和電挫14%

安踏(2020)上季度純利低於高盛預期，股價曾急挫13%，全日仍要倒跌3%收場。和記電訊(0215)出售固網獲巨額特殊盈利，惟暫未派特別息，令市場失望，股價插水14.7%報2.85元。渣打(2888)恢復派息，股價逆市升0.7%報91.4元。

新地(0016)續前回吐0.6%報129.8元，內房股沽壓亦大，碧桂园(2007)及潤地(1109)分別要跌4%及3.4%。

宏利：北水將佔港股成交10%

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 港股由2月初的低位反彈逾2,000點，宏利資產管理亞洲大中華區股票部高級組合經理謝企剛昨出席傳媒午餐時指出，港股的升勢主要受惠於南下資金及企業盈利增長兩大因素。他預計，目前資金流動仍很正面，相信今年南下資金會持續，或較去年更多，料有機會達到總成交約10%。他認為，今年股市有機會因通脹及加息預期而出現多次調整，但恒指的企業盈利增長預測達16%，特別看好醫藥股及環保股。

看好內地醫藥股

謝企剛指出，去年港股升市較集中於大型藍籌股，預計今年的升勢會趨向平衡，因多個板塊都有受惠於環球經濟增長。他指，內地醫藥行業正進行整合，料有利龍頭企

業；在通脹預期下，消費股亦值得留意；「煤改氣」的政策趨勢不變下，特別看好天然氣輸送公司。至於去年造好的科技股，今年前景仍屬正面，但要小心估值過高問題。當被問到今年港股需面對的風險，他認為美國10年期債息若升穿3.5厘，將會對港股構成影響，而中美的貿易關係亦是風險之一，因總統特朗普的作風很難預計。

印尼債券回報8厘

宏利資產管理定息產品執行總監黃栢仁則預期，美國息口波動較想像中大，今年美國有機會加息3至4次，人民幣兌美元短期內於6.2至6.4水平波動。對於香港政府今年發行綠色債券，他指區內投資者未有追捧，反應需視乎推出的利率。另外，他看好印尼債券市場，料有6至8厘回報。