

新地倡設專組加快農地轉換

郭炳聯建議重推租置 增新界地積比

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港房屋問題一直引發不少社會矛盾，以至貧富懸殊問題，民建聯近日倡議政府落實收回土地條例，增加土地供應興建公營房屋。在新界持有不少農地的新鴻基地產（0016）主席兼董事總經理郭炳聯昨日表示，建議政府重推租者置其屋、增加新界區土地地積比率及落實推出土地共享計劃，並建議政府要改變心態，成立專責小組加快處理農地轉換。



■郭炳聯稱，接
受政府收地用於
建公屋。

郭炳聯指出，房屋供應問題不應該只是私人發展商責任，政府亦有責任，集團多年來一直在購入農地後，即時向城規會及政府部門申請建屋，但是很多時因為政府部門審批緩慢。他不諱言，旗下已有兩幅屯門土地已被收回，並強調，若政府收地用於建公屋，他會接受，但會反對收地後用作再出售作其他用途。

一購地即申建屋從沒囤地

他明言，新地一向沒有囤積農地，反而一購地即申請建屋，但是等待政府部門審批，往往歷時10至30年，他期望審批過程加快，並且不要浪費土地資源，只批出0.2至0.4倍地積比率建屋，反而提出增加批出地積比率3、4倍及以上，以便供應更多住宅予中下層市民。

新地副董事總經理黃植榮補充，過去3

年集團透過農地補地價轉換200萬方呎土地，可建樓面達900萬方呎，可建1.5萬個住宅單位，集團希望加快建屋速度，並建議政府能夠組成一個專責工作小組，確定各部門可以在小組內話事拍板，加快審批效率。

新地執行董事郭基輝指出，即使集團3年前捐贈一幅元朗地皮予聖公會作全港首創長幼共融計劃亦遇上不少阻礙，一直未獲批，該地皮計劃建青年宿舍及長者中。

郭炳聯又建議，解決市民住屋及上車問題，宜重推租者置其屋計劃，並讓市民在不用補地價或補地價購置居屋，冀達到更富於民，又可釋放公屋資源供租住之用。

空置稅推出前宜再檢討

對於政府刊憲部署推出空置稅，新地副董事總經理雷霆則謂，這畢竟是18個月前



■新地昨日舉行業績記者會。

新鴻基地產發展有限公司
Sun Hung Kai Properties Limited

2018/19全年業績公布
Annual Results Announcement

樓市向好時醞釀，但是目前推出恐對部分中產產生較大影響，宜多觀察一段時間再檢討後才推出。目前住宅空置率才4.3%，較20年平均5%為低，發展商手上空置單位不多，並指，公司一個樓盤可能有十多個單位貨尾，計及可能有逾百個未售單位。

未來9個月 月月有樓賣

至於談到集團賣樓目標會否受影響，新地副董事總經理雷霆表示，美國減息令本港持續處於低息環境，加上本港有三分之二業主供滿樓是樓市堅實基礎，集團未來9個月仍然會月月有樓賣，其中匯璽III已開價，期望未來兩周開售，東半山CENTRAL PEAK第一期未來數星期推出招標，第四季推售天水圍濕地公園的項目第一期及

沙田項目，以及荃灣工業大廈，集團預期每年維持售樓400億元的目標，又預期下半年樓價與上半年相若，全年拉勻則會平穩。

內地賣樓目標則為75億元，主要包括蘇州環貿廣場住宅、上海濱江凱旋門新一期以及中山翠園等。

黃植榮表示，集團於上月夥平安不動產合作投得杭州地皮，可建樓面達900萬方呎，貼鄰兩個地鐵站及鄰近亞運發展區，將興建住宅、寫字樓、商場、酒店及服務式公寓。

對於吳向東加入新地出任獨立非執行董事，郭炳聯表示，吳向東是他好朋友，對於華潤置地已建造深圳萬象城標誌性項目，新地於內地資產佔比達25%，吳向東可以給予新地於內地發展的寶貴意見，如商場租戶選擇等。

基礎盈利324億
全年增6.6%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地昨日公佈，截至今年6月底止年度，撇除投資物業公平值變動的影響，集團錄得基礎盈利323.98億元，按年增加6.6%；股東應佔溢利449.12億元，按年跌10%，每股基本盈利為11.18仙，派每股市期息3.7元，按年增7.2%，全年合共派4.95元，按年增6.5%。

期內集團錄得物業收入為413.13億元，當中來自物業銷售的溢利貢獻為186.97億元，按年增加15%。租金收入方面，連同合作項目租金收入按年增6%至257.7億元，淨租金收入按年增6%至196.78億元。

港土儲面積5800萬呎

截至6月底，集團本港土儲按所佔總樓面面積計為5,800萬方呎。年內，集團增加七個香港土地儲備，按所佔權益計算，新增的總樓面面積合共310萬方呎，其中兩幅住宅地皮是透過政府招標途徑購入，一幅位於啟德，另一幅位於大埔白石角；該兩幅地皮的零售部分將保留作出租用途。其餘的新增住宅用地主要來自農地轉換。

此外，集團年內與政府達成地契修訂協議，將荃灣一幢工業大廈重建為住宅項目，提供總樓面面積16.8萬方呎。

旗下酒店入住率最多跌5成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰及過去3個月本港持續出現暴力衝突，新鴻基地產（0016）主席兼董事總經理郭炳聯坦言，旅客減少，消費市道下降，香港正面對前所未有的挑戰，旗下酒店入住率受事件影響，在港酒店入住率下跌3成至4成，個別酒店入住率更跌5成，但是因為集團有新的沙田酒店開業，因此可以

吸納人手。至於商場方面，7月至8月旗下商場營業額已見下挫，尤其是旅遊區域商場影響較大，民生區商場影響相對較細。至於會否減租與租戶共渡時艱，他則謂，會多觀察一段時間再決定。新地執行董事郭基泓指出，會了解商戶的需要，協助他們加強宣傳，改善營商環境。

郭炳聯指出，旗下沙田新城市廣場亦受影響，會顧及顧客及員工安全，加強保安，期望租戶做到生意，發生事件期間，難免有向租戶提出落閘避免造成影響。他期望最終不要暴力，大家和平，不影響租戶生意。

對於元朗站發生暴力衝擊事件後，會否影響集團於該區的投資，他稱，集團不會

因為個別事件而減慢在香港各區的發展步伐，並形容元朗好住，綠化環境好，希望衝突事件不再發生。

暴力事件無阻元朗投資

他又說，集團在未來的數年的業績表現多會不確定性，主要因為香港發生連串衝突後，影響香港家庭和諧，多了爭論及矛盾，對內地客態度亦有變，但是相信香港一定過到難關，並期望止暴制亂，解決問題。

蔡冠深：港運輸經驗可供「帶路」借鑒



■蔡冠深表示，香港在「一帶一路」的角色不但
是超級聯繫人，也是投資者和營運者。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）香港中華總商會會長蔡冠深昨出席「一帶一路高峰論壇」後表示，香港在「一帶一路」的角色不但是超級聯繫人，也是投資者和營運者。

他指出，內地自改革開放以來，近半是來自香港的投資，而香港於經營港鐵及航運亦很有經驗，可輸出服務至「一帶一路」國家。

對於近日惠譽將本港評級由AA+下

調至AA，蔡冠深表示，有少部分激進示威者的行為令不少國家對香港發出旅遊警示，亦影響旅客訪港的信心，導致零售及旅遊業造成影響。惟目前整體大環境還是不錯，香港金融中心地位未受動搖，最近從港交所欲併購倫敦交易所可反映出來，質疑未至於嚴重至降級，但補充如果情況持續的確是令人擔心。

質疑惠譽降港評級

他認為，如果示威者採取和平理性的方式表達訴求是可以接受的，例如唱歌等，但暴力及違法行為則不容接受，亦會影響香港於國際間的形象。對於社會有部分聲音抱有「攬炒」心態，蔡冠深批評此想法不理性，因香港現時的成就得來不易。

他續指，港交所打算收購倫敦交易所是好事，屬於強強聯手，相信不是受近期政治因素的決定，因這麼大的收購應是經過長時間研究。他相信，加入倫敦的融資平台，會助中企走出去，對國家都是好事。而英國面對着脫歐，多一筆資金亦是好的。

信香港不差過深圳

被問到深圳被提升為先行示範區，其GDP已超越香港，香港會否被「爬頭」。蔡冠深指，內地政府都提到重質不重量，香港不能單靠政策保護，深圳的競爭等於多一個新加坡，強調香港依然有優勢，深圳是社會主義，香港是資本主義，只要不是「日日亂」，憑藉獅子山下精神，不會差過深圳。

港交所併購倫交所 眾大行睇淡

香港文匯報訊（記者 周紹基）港交所（0388）提出以296億英鎊收購倫敦證券交易所，引起歐洲多國高度關注及疑慮，英國政府更據報或否決交易。市場普遍預期收購不能成事，花旗發表報告，認為兩所的合併交易面臨較高監管障礙，並將港交所評級下調至「沽售」，目標下調26.3%至210元，使該股昨日跌3.5%，報237.4元。

政治因素或致英阻擋

美銀美林報告同樣指，港交所提出的收購價並不吸引，上次德國交易所與倫交所合併失敗，已反映出兩地交易所的合併是如何困難。加上現時中美貿易戰、英國脫歐及香港動盪等影響，以及港交所具政府背景，以上因素都使得今次收購充滿挑戰性。該行維持港交所評級「中性」，維持目標價255元。

高盛亦微降港交所2019年至2022年的盈利預測，下調幅度介乎0.1%至0.3%，並維持港交所的「沽售」評級，目標價215元不變。

據《華爾街日報》引述英倫銀行官員指出，英國政府或會否決是次交易，因倫交所旗下結算部門（LCH）被視為當地市場重要的組成部分，在英國政府考慮金融安全及穩定後，未必會批准交易。

報道又指出，倫交所有數以百計美國僱員及業務，受到美國證交會監管，因此美國海外投資委員會亦可能介入今次交易。另外，報道又提及港交所提出的收購溢價，難令倫交所的股東支持方案。

重磅股拖低恒指報跌

港股方面，指數先升後跌，全日高低波幅超過300點。中美就貿易談判釋出善意，刺激恒指高開124點，但港交所、友邦（1299）及匯控（0005）等重磅股份拖低大市，全日跌71.4點報27,087.6點，成交僅769億元。

貿易戰憂慮略為紓緩，創科（0669）及萬洲（0288）升近4%，升幅頭兩大藍籌。個別股份方面，郭台銘宣佈退黨，並在9月17日公佈，是否自行出選2020年選舉，旗下富智康（2038）最多爆升26.2%至1.3元，收市報1.18元，升幅回順至14.6%，成交大增至2.9億元。

銀公：港是「帶路」融資理想地

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）國家提出「一帶一路」倡議以來，各界積極尋找潛在商機。銀公主席禤惠儀昨出席論壇活動時表示，「一帶一路」基建發展項目資金需求大，不可能單靠沿線參與國家的財政機構支持，若有更多私人資金參與更佳，相信香港是建立融資平台的好地方。

禤惠儀表示，香港過去幾年積極建設金融基礎設施，如股市互聯互

通、債市互聯互通及基金互認安排等，均更好地連接世界與內地，加上香港作為最大離岸人民幣中心，處理全球逾70%離岸人民幣交易，亦是區內其中一個最大債券市場。

處理逾70%離岸人幣交易

她相信本港創新、風險管理能力等，對「一帶一路」項目均至為重要。

匯豐香港行政總裁施穎茵亦表示，由於古代陸上和海上絲綢之路

的概念，「一帶一路」倡議已逐漸形成貿易和投資的新焦點的格局。雖然預期發展道路漫長，然而倡議由2013年推出至今，短短六年，已經為香港帶來龐大機遇，例如為相關基礎建設計劃提供融資，以及藉此擴大人民幣在國際的應用，推動人民幣國際化。

匯豐：擴大人幣國際應用

施穎茵認為，由香港擔當「一帶

一路」倡議的金融樞紐，是最理想不過，主因香港是全球三大金融中心之一、股票市場的總值接近4萬億美元，加上擁有全球最大的離岸人民幣資金池和債券市場，同時香港是亞洲主要的私募市場，管理的資產佔區內總資本達到20%。

她又指，雖然全球各個金融中心之間的競爭激烈，但有信心香港會繼續扮演「一帶一路」倡議先鋒的角色。