



■長實集團執行董事趙國雄表示，內地與香港是一家人，而香港是一個活力城市，「人口多少少無所謂」。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

近月來各大發展商均透過捐地或借地來協助政府興建過渡性房屋，以解決輪候上公屋時間過長社會問題。長實集團執行董事趙國雄昨日表示，集團農地儲備不多，惟能夠為香港做更多是一個長遠承諾。另一本港知名發展商，恒隆地產董事長陳啟宗昨日則指「恒隆一呎農地都無」，所以無法捐地，亦不評論其他發展商的行為。對於樓市走勢，趙國雄料今年樓價料有5%上落，陳啟宗強調中長線仍然樂觀。

■香港文匯報記者 梁悅琴、黎梓田



■恒隆地產董事長陳啟宗指出，如果香港有一天無人投地，恒隆或會參與買地，情況就好像1999年一樣，但當然不希望回到當時的市況。

資料圖片

捐地 回應 長實趙國雄：農地儲備不多 恒隆陳啟宗：無農地無法捐

對於不少發展商以捐地或借地方式來協助興建過渡性房屋，長實集團執行董事趙國雄昨日出席旗下商場活動時表示，集團農地儲備不多，惟協助市民上車置業有好多方法，能夠為香港做更多是一個長遠承諾。

樓市上下波幅維持5%

趙國雄指出，隨着中美雙方今日簽定首階段貿易協議，英國脫歐亦已塵埃落定，相信今年經濟會相對去年好，目前未見到令樓市大跌的因素，預料今年本港樓市上下波幅維持約5%。而集團目前資金充裕，物色到好項目便會出手。

康城第8期料新年後推

對於近期新盤銷情較參差，趙國雄認為，主要視乎樓盤位置及定價，以及發展商提供什麼付款辦法，價錢抵自然多人買。他又稱，政府放寬按揭保險後，市民上車更容易，發展商最重要是貨如輪轉，樓盤預備好便推出。他續指，長實下一個新盤會是日出康城第8期SEA TO SKY，正待批預售樓花同意書，預計可於農曆新年後推出。至於西半山波老道21號豪宅盤因樓價「億億聲」，目前正在修整植樹中，預計首季尾或次季初推出。

資料顯示，SEA TO SKY 提供 1,422

伙，預計關鍵日期為2021年6月30日。至於西半山波老道21號包括5幢大廈，共有181伙分層單位。第1期涉及三幢大廈，提供115伙分層單位。

另外，長實旗下長沙灣愛海頌昨加推98伙，價單定價979.6萬至2,010萬元，價單呎價20,261至28,921元，最高23%折扣。項目即日停售單位，連同新推戶，將於本週六發售178伙，其中123伙以先到先得形式推售，另有55伙以招標推售。

對於身兼廣東省政協常委之新地執行董事郭基輝個人提議削減每日單程證配額，趙國雄指出，市民對於單程證有擔心，建議值得研究。

恒隆地產董事長陳啟宗昨日出席並主持亞洲金融論壇。對於政府發展過渡性房屋紓緩社會問題，不少發展商均積極捐地或借地回應訴求。他回應指，「恒隆一呎農地都無」，所以無法捐地，亦不評論其他發展商的行為。

少買地因太多「大仔沙」爭

他又提到，企業過去只顧不斷賺錢，但近年世界對此提出質疑，認為企業不應單為賺錢，更要照顧世界、社會、員工等。對於近期有不少發展商借出或捐出農地，陳啟宗表示，「恒隆一呎農地都無」，所以無法捐地，亦不評論其他發展商的行為。

被問及為何恒隆近年較少參與投地，陳啟宗表示，香港現時太多「大仔沙」爭地，就讓他們自行競爭，又稱如果香港有一天無人投地，恒隆或會參與買地，情況就好像1999年一樣，但當然不希望回到當時的市況。

哪邊能賺錢就到哪裡

他又指，香港根本是中國的一部分，在香港買地和內地買地一樣，不要只以香港為本位，哪邊能賺錢就到哪裡，但並非等於完全不在香港發展，例如公司正在啟德和北角分別興建一個住宅和寫字樓項目，亦有與其他財團合作發展住宅。

君柏見紅蝕767萬離場



■君柏首宗二手成交即為蝕讓交易。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自踏入2020年以來，雖有一手小陽春谷起樓市，但二手蝕讓個案仍不絕於耳。半新盤馬頭角君柏月初錄得4房雙套單位以2,900萬元易手，較一手買入價賬面蝕逾「7球」（即700萬元）。至於屯門指標屋苑瓏門，有3房單位業主連雜稅及雜費等，實蝕約80萬元離場。

土地註冊處資料顯示，亞皆老街君柏本月初

瓏門辣稅盤實蝕80萬

除此之外，中原地產李燕群表示，瓏門錄得3座高層C室易手，面積596方呎，3房間隔，原業主因心儀九龍塘名校，故搬遷至九龍塘，去年9月叫價1,150萬元放盤，其後減價160萬元或14%，新近以990萬元成交，呎價16,611元。原業主2018年1月以918萬元購入，賬面雖獲利72萬元或8%，惟因持貨不足3年，需付10%額外印花稅99萬元，連同稅項及其他雜費，料實際需蝕80萬元或9%。

其他屋苑方面，中原地產王勤學表示，元朗GRAND YOHO三年限售期於去年底陸續屆滿，現時放盤充裕，歲晚將至，部分業主不惜

維景灣畔半年劈117萬

另外，中原地產胡耀祖表示，馬鞍山舊朗新近錄2座高層A07室易手，面積296方呎，一房間隔，開價約600萬元，議價後以563萬元易手，平均呎價19,020元。原業主於2016年以466萬元購入單位，升值20.8%。至於將軍澳維景灣畔也錄大額減價成交，利嘉閣地產黃金欽表示，2座中高層H室，面積515方呎，兩房間隔，去年8月叫價950萬元放售，終於日前以833萬元交吉形成交，約半年內減價達117萬元或約12%，折合呎價16,175元。原業主2008年3月以320萬元購入物業，賬面獲利1.6倍。

山頂南區二手成交跌22%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）豪宅作為樓市的火車頭之一，去年多項經濟危機爆發，港島區豪宅整體價量錄得下跌。中原地產昨日發表報告稱，去年山頂南區共錄得113宗二手豪宅買賣成交，按年下跌22%，涉資156.27億元，按年更跌30.4%。

據中原地產分行統計數字，去年山頂南區共錄得113宗二手豪宅買賣成交，較2018年的145宗跌22%，當中分層單位、洋房及屋地分別佔85宗、22宗及6宗。上述二手成交金額共涉156.27億元，較2018年的224.65億元跌30.4%，分層單位、洋房及屋地成交額佔其中51.71億元、37.56億元及67億元。

中原地產山頂南區、愉景灣及離島區資深營

業董事何兆棠指出，下半年受中美貿易戰及「社會運動」影響，大部分投資者及用家探觀望態度，其間二手合共錄得38宗成交，佔全年成交量僅33.6%。

一手成交額跌近五成

至於一手方面，去年山頂南區並錄22宗成交，較2018年的20宗升10%，成交額卻只得52.69億元，較2018年的102.5億元跌48.4%。總結區內一二手市場合共錄得135宗成交，成交額208.96億元，分別較2018年的156宗及302.42億元下跌13.5%及30.9%。

展望今年，何兆棠表示，山頂南區客源收窄，內地富豪維持觀望態度，情願轉買為租，而實力

用家依然有意入市優質豪宅。他預計，今年二手交投量建基於去年下半年累積的購買力，首季會出現小陽春，二手成交量按季增加40%。樓價方面，他認為，新盤將開價克制，發展商將以先住後付及長成交期等方法促銷，以避免需繳付空置稅，二手成交價上下波幅約10%。

中原：內地富豪續觀望

美聯物業山頂南區豪宅區域營業董事方富義表示，去年上半年山頂南區逾億元成交量較2018年同期約40宗保持相若水平，但受到社會事件及環球經濟影響，去年下半年交投下滑。然而，由於傳統豪宅供應罕有，尤其是超級豪宅的交投表現預期可看高一線。



■鳳城酒家舊夥計租回舊址自行合作經營。

舊夥計25萬承租鳳城酒家

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因老闆年紀大無意再經營，於去年底趁租約到期結業的旺角彌敦道鳳城酒家，獲舊夥計以相同月租25萬元承租舊址，租約為期兩年。據悉，舊夥計有意自行合作經營酒樓。

鳳城酒家於1984年開業，屬米芝蓮推介酒家，去年12月約滿結業，舊租金亦為25萬元。中原(工商舖)商舖租賃部高級分區營業董事黃新宇表示，該物業位於彌敦道749號一樓及二樓，每層面積約4,055方呎，總

樓面面積約8,110方呎，按新租約每月約25萬元計，平均呎租近31元，租約為期兩年。消息指，新租客為鳳城酒家舊夥計，有意於舊址自行合作經營。

黃氏續稱，受過去逾半年來「社會運動」影響，不少食肆結業，騰出大樓面物業，但市場有危有機，不少護老院搶租酒樓舊址，同時亦有餐廳趁租金下調落戶核心地段。隨着社會事件緩和，市道有望陸續復甦，加上農曆新年將至，加快租舖步伐。

佳兆業屯門地或合作發展

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門青山公路青山灣段住宅地皮日前以35億元批出，由佳兆業中標，折合每方呎樓面地價約6,005元。佳兆業昨日指，公司以獨資形式參與投標，項目代價將通過自有資金加融資支付，目前仍在規劃有關項目，會保持開放態度，不排除合作開發的可能性。

佳兆業指，於香港成功投得青山灣地塊，是集團進軍香港住宅市場的重要里程碑，進一步鞏固集團於粵港澳大灣區的戰略佈

局。公司指，香港是粵港澳大灣區內高度開放和國際化的城市，是國際金融、航運、貿易中心和航空樞紐，相信在各項基建逐步落成的配合下，青山灣項目會與集團現有的大灣區佈局產生強大的協同效應。

重申對港持樂觀態度

集團重申對香港房地產市場的長遠發展持樂觀態度，相信未來會有更多機會在香港發展優質項目。

建期付款增 樓花按揭跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原地產研究部最新公佈，去年樓花按揭登記12,528宗，數字近16年新高。數據反映去年發展商積極推售樓花，而銀行亦相應積極配合。然而，該行預計今年登記私人住宅樓花按揭約8,000宗，該數字下降並非市況轉差，而是買家傾向以建築期付款購買樓花，導致樓花按揭需求下降。

上月樓花按揭跌18.9%

去年樓花按揭主要集中在上半

年，下半年新盤成交實際上出現下滑。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，去年12月登記私人住宅樓花按揭921宗，按月減少214宗，下跌18.9%。

黃良昇指，政府去年10月宣佈放寬按揭保險樓價上限，卻不包括樓花。發展商為促銷，採用多種靈活建築期付款優惠，方便買家收樓後申請按揭，買家亦樂意採用。估計樓花按揭將會下降，但不會大跌，因為按揭樓價上限為1,000萬元，不是每個樓花都符合。

新盤售出率 一房最好賣

香港文匯報訊 美聯物業房地產數據及研究中心最新綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，統計去年推出的39個全新新盤項目，單位總數涉18,316伙，年內售出11,318伙，售出率(以各新盤售出單位佔該項目單位總數，並非價單上或招標的單位數目)達61.8%。當中，一房單位售出率最高，達82.9%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以間隔劃分，當中一房單位售出率最高，去年登場全新盤的一房單位總數共有4,363伙，售出3,618伙，售出率達82.9%；開放式單位售出率緊隨其後，1,683伙供應中，售出1,287伙，售出率76.5%。兩房單位售出率約65.3%，略高於整體約62%水平。

一房最好賣

再者，若以售出單位數量計算，兩房單位售出逾4,000伙，為各間隔之中最高。至於三房單位售出率較低，約42.4%；而四房或以上單位更少，僅約20.7%，相信因該類單位供應匱乏，與發展商更為惜售有關。

開放式平均呎價破2萬

將去年售出單位按不同間隔再以實用呎價劃分，三房單位平均呎價最低，近16,100元左右。兩房單位平均呎價錄近16,400元，稍高於三房單位。一房單位約18,700元。至於開放式單位則超越2萬元水平，比起一至三房單位更高。四房或以上單位方面，由於供應罕有，平均呎價亦最高，超越2.8萬元。