

長實擬年內港推兩至三個全新盤

銷售目標逾200億 趙國雄料整體樓價升5%

隨着香港配合國家「十四五」規劃，融入粵港澳大灣區的創新科技及金融等發展，長實集團執行董事趙國雄表示，相信港澳與大灣區內地9個城市進行優勢互補。然而由於疫情對本港經濟仍有影響，料今年樓市只會平穩發展，漲幅約5%。集團今年計劃推售兩至三個新盤，連同已開售中樓盤可售單位約2,422伙，內地及海外項目可售單位約1,076伙，銷售目標約200多億元，當中打頭陣的西半山21 Borrett Road第1期，定位便是面向大灣區客源。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●趙國雄指出，2020年長實於香港售出約1,800個單位，套現180億元。



●長實今年賣樓打頭陣的是西半山21 Borrett Road第1期，該盤剛於周一上載售樓書，接受準買家預約參觀現樓單位。趙國雄稱項目定位是面向大灣區客源。

長實今年推售新盤計劃

香港項目	可售伙數
21 Borrett Road (第1期)	115
洪水橋 DD124	341
港鐵黃竹坑車廠上蓋 (第3期)	約1,200
Sea to Sky	410*
愛海頌	190*
名日·九肚山	159*
星漣海	4*
90 Repulse Bay	3*

*以2021年1月4日計 製表：記者 梁悅琴

趙國雄接受訪問時指出，2020年長實於香港售出約1,800個單位，主要來自日出康城SEA TO SKY、長沙灣愛海頌等，套現180億元；內地套現66億元人民幣(約80億港元)，全年兩地賣樓合共套現逾260億元。

料今年樓市只會平穩發展

去年疫情重創各行各業下，住宅樓價全年仍能平穩，他相信是因為全球化寬鬆所致。然而今年再沒有政府保就業計劃，相信政府不會再派錢。疫情對本港經濟仍有影響，他相信，即使本港將有疫苗接種，亦不會因而增加市民入市置業衝動，始終置業要講負擔能力，惟現時失業率高企行業並非買樓主力，目前仍可入市置業者財富一般較為寬鬆，所以預料今年樓市只會平穩發展，漲幅約5%，豪宅市場受疫情影響較小。已屆現樓的西半山豪宅 21 Borrett

Road第1期剛於本周一上載售樓書，同步接受準買家預約參觀現樓單位。

西半山豪宅瞄向灣區客

趙國雄指該盤定位面向大灣區客源，相信大灣區內的客源已足以吸納，營銷策略亦將會針對灣區主要城市進行。雖然現時尚未恢復通關，但已預約報名參觀示範單位的60%客源均為普通話拼音人士，相信他們是新香港人，早已在港居住且相當熟悉香港，或是於大灣區已有生意業務的商人，另外40%為香港人。

21 Borrett Road第1期由3幢住宅大廈組成，提供115個單位(包括9伙特色單位)，實用面積2,075至3,378方呎。由於限聚令關係每組參觀者只限2人，目前每日只可接受4組、最多8組準買家到現場參觀，他期望政府可以放寬限聚令，令參觀及賣樓程序回復正常。

他指出，21 Borrett Road第1期每一個單位都享有維港海景，估計首批會以招標形式發售，會提供基本付款方式，若買家要求長成交或先住後付的付款方式亦會考慮，但一定會慢慢賣，皆因無替代品，不會劈價賣樓。由於該盤每伙價值均逾1億元，料市值逾100億元。

洪水橋項目最快首季推

此外，他指出，今年集團有機會推出的全新項目還包括位於洪水橋項目，共有341伙，計劃第一季尾或第二季初推售，主打兩房戶。又希望第四季推售港鐵黃竹坑車廠上蓋第3期，提供約1,200伙。而年內推售的內地及海外項目則包括廣州御湖名邸-左岸、上海普陀高尚領域-領寓、上海嘉定湖畔天下、北京響天下及新加坡 Bukit Timar Road。

長租為主酒店 入住率確保八至九成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情重創零售及酒店業，長實集團執行董事趙國雄坦言，個個都在捱世界，集團旗下商場亦有為受影響大的租戶作出幫助，酒店業務因以長租為主，影響相對低，更指旗下以長租為主的酒店入住率保持80%至90%。對於長實近年先後將紅磡雙子酒店、天水圍嘉湖海逸酒店及馬鞍山海澄軒申請改造商廈或住宅，趙國雄解釋，集團土地儲備不算多，此舉可以釋放土地價值，以雙子酒店為例，土地屬商業用地，但十多年前紅磡建商業樓價值比現時今日區內條件成熟的價值低好多，同樣天水圍及馬鞍山區如今做住宅的價值遠比經營酒店為佳，因而紛紛改用途重新發展。

樓神沽豪宅 因嫌回報低

有樓神之稱的趙國雄於去年底以1.07億元連租約及兩個車位沽出三年前以首置客身份

購入的中半山雅賓利大廈19樓C室豪宅物業，成交呎價約54,928元，成交價及呎價均創大廈新高紀錄。趙國雄接受訪問回應笑言：「因為窮才賣樓！」然而究其原因則回報低而要換馬。他指出，該單位一直作投資用，惟回報低，直言：「持貨3年賬面賺1,000萬元，升值約10%，不可以話不好，但其實每年只升值3%，加上租金回報亦低，因而決定換馬，取回首置客身份，計劃再物色購入其他物業。」

趙國雄是在2017年3月以9,430萬元購入上述單位連一個車位，單位實用面積約1,948平方呎，同時以250萬元購入一個車位，合共9,680萬元。市傳他半年前開始放售，叫價約1.2億元，至上月初獲買家接洽，最終以約1.07億元易手，成交呎價約54,928元。計及買賣兩次須支付的印花稅及代理佣金，估計實際賺約400萬元。

會德豐5盤排隊推 啟德MONACO今開價



●黃光耀(右二)表示，會德豐今年賣樓目標逾100億元。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新年伊始，新盤爭相搶開出擊。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，集團今年最少推售5個全新發展項目，包括啟德MO-

NACO發展項目(1及2期)、西南九龍 GRAND VICTORIA 第1期、茶果嶺 KOKO HILL、啟德沐泰街10號項目、山頂道77號，銷售目標逾100

元。當中啟德沐泰街新盤MONACO今日公布首張價單。

黃光耀稱，MONACO首張價單約80伙，包括開放式至三房單位；近期同系區內 OASIS KAI TAK 低座成交呎價逾3萬元，會作為參考價。預期提供4種付款方式，並將提供一按及二按。項目逾60%單位為兩房或以下戶型。

內地資金續來香港買樓

雖然內地與香港未恢復通關，他稱，內地資金來香港買樓的情況再現，加上換樓鏈帶動，近期數千萬至逾億元的成交明顯增加，並透露日前集團負責標售以逾4.9億元出的山頂Mount Nicholson第3期8樓C室，呎價近11.5萬元，買家為內地有業務的商人，因應買家資金安排，發展商特別提供八成一按，最長

5年。集團計劃下半年推售的山頂道77號共有8間獨立屋，實用面積約6,200至8,000方呎。

此外，會德豐地產旗下日出康城MALIBU再錄2伙捷訂個案，料遭殺訂一成，發展商已將有關單位加價6.3%重售。

另一邊廂，萬科香港旗下長沙灣The Campton第1B期昨加推47伙，實用面積272至761方呎，折實平均呎價19,511元，比去年5月首批折實平均呎價16,411元貴19%，個別高層單位享有海景，扣除最高16%折扣，折實價514.3萬至1,362.7萬元。佳兆業旗下長沙灣雅雅亦公布將於下周一發售新一批5伙，全屬一房戶，實用面積283至294方呎，扣除最高15%折扣，折實價561.17萬至599.68萬元。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美聯工商舖昨日在網上舉行2021年市場展望及分析記者會，該行表示去年受到疫情影響，工商舖成交量跌至歷史低位，惟隨着美國局勢變化及疫苗面世，最壞時間將過去，整體工商舖市道於今年上半年將會見底，預計今年全年的成交量與成交金額將增加超過三成。隨着通關有望，該行亦大膽估計舖位表現最好，額量升幅將高達四至五成。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，去年工商舖市道受到「三座大山」所壓，包括中美貿易戰、修例風波以及疫情大流行。黃漢成估計，隨着美國總統當選人拜登上台，拜登政府未必會用特朗普的極限施壓方法，對工商市道的恢復有幫助，最壞時間相信已過去，今年上半年將會見底。

交投料反彈至約5050宗

另一方面，受惠去年的低基數效應，加上政府落實撤辣，而未來亦有多個工商舖新盤可應市，預計整體成交量可望反彈，全年預計約5,050宗，按年升約30%，成交金額升約35%，當中商舖及寫字樓交投的反彈幅度會較大。他又預期，今年中資買家的比率會有所增加，外資則會減退。

美聯旺舖董事處展豪指出，2021年舖位成交量預料較去年升40%至50%。然而，由於本港零售前景仍然不明朗，預計核心區商舖租售價雖然會較現時反彈，但不會大升，預計今年升10%至15%。去年民生區商舖的租售價跌幅較核心區少，所以預計升幅將較核心區低，預料今年升8%至10%。

上月僅1項目申請預售樓花

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受疫情第4波影響，發展商於上月不僅放慢賣樓步伐，同時亦減少向政府申請預售樓花。地政總署公布，2020年12月該署只收到1份預售樓花同意書申請，來自於恒地持有的啟德沐泰街7號2期申請預售，涉及301伙，預料明年4月底落成。

駿隆：去年強積金人均賺2.7萬

香港文匯報訊(記者 岑健樂)本港打工仔的退休希望，今年未受疫情影響而見紅，駿隆表示，截至去年12月31日，駿隆強積金綜合指數全年上漲28點或11.8%，報257點。三大主要指數錄得不同程度的升幅，股票基金指數升50點或15.7%，報365點；混合資產基金指數升29點或13.2%，報253點；固定收益基金指數升3點或2.7%，報129點。駿隆續指，新冠肺炎疫苗的推出令市場投資氣氛持續改善，帶動強積金市場於去年12月表現造好。月內強積金每人平均盈餘8,267港元，全年人均賺26,920港元。

憧憬恒指年內高見三萬

展望未來，駿隆預期2021年強積金回報有望達至6%至8%水平，而回報將受三大要素影響，分別為大中華地區表現、疫苗效應與舊經濟板塊復甦速度，以及環球政府和央行財政政策。駿隆集團常務董事陳銳隆昨表示，新冠肺炎疫苗有進展，多國的量化寬鬆措施持續，對舊經濟股有幫助，因看好環球股市，尤其是大中華區和美國股票。另一方面，他表示積金局早前納入上交所及深交所「核准證券

交易所」名單，並放寬強積金投資A股比例，亦將利好港股及大中華股市表現。他表示恒指或有機會升至30,000點。

對於紐交所對中國3大電訊商的除牌行動，陳銳隆認為，雖然事件會對投資市場造成波動，但對港股表現與今年強積金回報的影響不大，因為上述措施主要是現任美國總統特朗普針對中國的政策，待候任總統拜登上於1月20日接任成為美國總統後，情況或會有所改善。

對於外界有聲音指，受新冠肺炎疫情影響，部分市民的生計大受打擊，政府應容許市民提早領回強積金，駿隆集團執行董事王玉麟則表示，雖然疫情影響市民就業，他們確實需要政策支援，但強積金是為僱員退休作準備，而僱主和僱員的供款率僅各為5%，如果現時提前領回，或會影響僱員的

退休生活。

另外，陳銳隆表示，積金局將在2022年推出「積金易」平台，將現有強積金系統的行政程序標準化、簡化及自動化，相信平台將有效提升效率，並節省行政成本。



●駿隆預期今年強積金回報達6%至8%。左起：陳銳隆，王玉麟。受訪者提供