

新地穗港積極買地

郭基泓：對大灣區充滿信心

內地考察受鼓舞 國安法利好香港再出發

去年中香港國安法實施，令香港走出持續一年多的黑暴陰霾，重回正軌，新鴻基地產執行董事郭基泓受訪時表示，國安法的實施令香港企業可以專注經濟發展，2018年中以來集團斥逾1,000億元投得內地及香港多個大型項目，集團對香港、粵港澳大灣區及內地的前景充滿信心，未來會繼續於內地一線城市及大灣區城市尋求投資機會。他同時指，集團非常願意為加快香港住屋供應、助政府解決高樓價問題出一分力。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●郭基泓指集團非常願意為政府解決高樓價問題出一分力。香港文匯報記者攝

作為新地郭氏家族第三代擔斯人之作，郭基泓很少接受媒體訪問，他上周在接受香港文匯報記者訪問時就坦言，過去兩年香港過得不容易，又有修例風波又有疫情，今天出來就是想表達「集團對香港、粵港澳大灣區及內地的前景充滿信心。」他指，去年全國人大常務委員會通過實施香港國安法，令香港法律制度更健全，可以處理香港累積多年的社會問題，利好香港重新出發，亦可以令香港企業專注經濟發展，符合自身利益及國家利益。國家的「十四五」規劃對香港更是大好契機，把香港定位為國際創科中心，大力發展數字經濟及數字基建。

同日穗港買地 看好聯動效應

上月底新地以高於市場預期上限40%的逾86億元投得香港新界古洞北首幅住宅地皮，同一日又斥資70.82億元人民幣投得廣州南站核心區地皮，郭基泓坦言，兩個項目對集團都特別重要，皆因兩個項目都與大灣區有關，可以發揮聯動的協同效應，集團看好項目的長遠發展。他解釋，新界古洞北首幅住宅地皮，鄰

近「十四五」規劃於落馬洲河套地區的港深創新及科技園，又毗鄰東鐵綫及擬建港鐵北環綫交匯的古洞站，加上項目本身設有商場，相信未來可以為這批於河套創科園上班一族提供生活所需，有一定置業需求。新地早前表示項目計劃興建中小型住宅，投資額約180億元。

而廣州南站核心區綜合地皮則可以與集團旗下高鐵慶盛站商業綜合體，及香港西九龍高鐵路商業地王產生協同效應。他指出，這三個項目均處香港至廣州高鐵路旁，亦是集團一向擅長發展的公共交通導向(TOD)項目，未來可達至大灣區「一小時生活圈」，香港及大灣區企業可分別在兩地設點，而商場租戶都可以互補租用各商業及商場樓面，亦可以透過鐵路帶動消費者前來商場。

內地青年進取 看到中國希望

內地新冠疫情於去年下半年已受控，去年9月郭基泓曾到上海、北京出差視察內地業務，12月又到杭州出席集團旗下江河匯城市綜合體動土禮。他高興地說，「見到內地消費恢復得好快，尤其是內地年輕人對前景好有希望，這個情

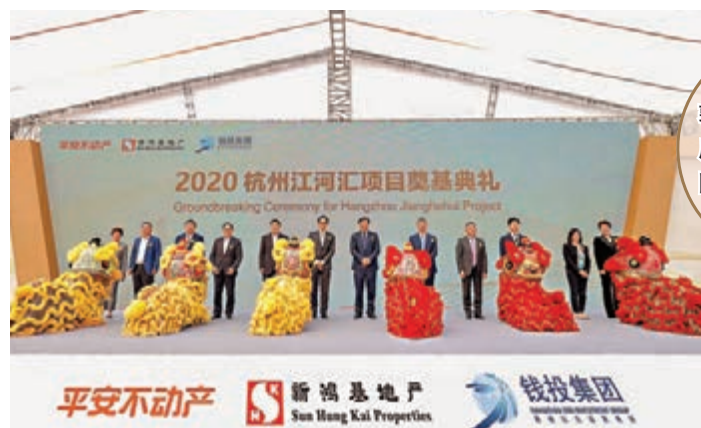
況令我好有感受，也令我對內地的經濟前景充滿信心。」他相信，如果香港疫情進一步受控，並恢復與內地通關，本港零售等消費活動以至旅遊等業務都會恢復得很快。

新地早業績報告曾指內地地產業務佔集團資產20%至22%，他強調這並非一個硬性指標，只是一個布局，目前集團於內地的出租樓面約1,500萬方呎，未來5年將增至2,500萬方呎，隨着樓面增加及內地經濟增長比香港快，內地地產業務收租增長率一定快過香港，然

而，整體租金收入表現計，目前仍以香港租金收入佔最多。

盡早恢復通關 助零售業復甦

疫情重創香港零售業，郭基泓指出，集團旗下商場一直都與商戶保持溝通，為受疫情影響租戶提供推廣上的支持，幫助他們找多些生意，近期所見，零售業銷售跌幅已穩定下來。然而，香港一向是外向形城市，要真正復甦必定要靠恢復通關，融合大灣區發展，激活市場，才可以帶領香港零售市道復甦。



●去年12月郭基泓到杭州出席集團旗下江河匯城市綜合體動土禮。

助增供應

提3建議 加快香港住屋供應

香港土地供不應求，高樓價令年輕人上車難，成為社會深層矛盾之一，國務院副總理韓正關注香港住屋問題。郭基泓指，新地十分支持特區政府透過各種努力大力增加土地供應，增加公私營住宅單位供應量，新地亦是最積極將手上農地轉換成私人住宅地的發展商。他並提議特區政府可透過加快土地轉換規劃審批程序，將農地轉換地積比率由現時低於1倍提升到2至3倍，及加快新區的基建發展，來解決短中期土地供應短缺問題。

郭基泓表示，明白香港市民對房屋需求殷切，新地十分支持政府透過不

同方法增加土地供應，亦支持「明日大嶼計劃」，但「明日大嶼」要20至30年後才有新供應，要解決短中期土地供應短缺問題，則要在現有政策上作出微調。

基建先行 加快發展

他指出，現時香港農地轉換作住宅地的地積比率太低，以過去5年新地將手上940萬方呎農地轉換成900萬方呎樓面的住宅地，地積比率低於1倍，遠低於市區住宅地積比率達8倍、寫字樓達15倍，因此他建議增加農地轉換地積比率，由現時低於1倍

提升到2至3倍，便可即時倍增私人住宅單位數目。

郭基泓又提到，新地於西沙十四鄉的項目兩年前與政府提出由新地負責項目附近的基建，包括擴闊西沙路變為雙線雙行車及地下排污排水系統等，令項目的單位數目可以申請倍增至9,500伙。此舉說明加快新區的基建發展，也有助提升住宅單位供應量。

作為本港最大發展商，郭基泓強調集團一直致力提高房屋的流轉，一不減慢賣樓步伐，二不囤地，甚至可以說是最積極起樓賣樓，達至貨如輪轉經營的發

展商。過去5年新地透過各種渠道得來的土地資源興建了逾18,000個住宅單位，相當同期全港私人房屋落成量的23%。

三分之二農地正申請轉換

與此同時，新地亦是最積極將手上農地轉換成住宅地的發展商，過去5年已將手上940萬方呎農地轉換成900萬方呎樓面的住宅地，相等於超過15,000個住宅單位，佔同期農地轉換成住宅單位供應量的一半，亦比第二名同樣將手上農地轉換成住宅地的香港發展商供應量高出4倍。目前新地持有的農地約300公頃，三分之二已透過各種形式轉換中，另外三分之一農地正進行綜合發展規劃申請。

數字經濟

培育初創 集團樓盤成試驗場

國家「十四五」規劃提出加快數字化發展、建設數字中國，並支持香港建設國際創新科技中心，郭基泓認為上述規劃將賦予香港發展數字經濟的機遇，5G將有助香港成為智慧城市及進一步融入大灣區發展，新地旗下的數碼通(SmarTone)及新意網從中可以扮演一個平台角色。

數碼通新意網擔平台角色

郭基泓表示，香港已成為全球領先的5G城市，5G覆蓋達全球第三，僅次於內地及韓國，在網絡建設方面更領先新加坡、歐洲及美國。而數碼通的5G覆蓋已遍佈全港，包括覆蓋熱門郊野公園、露營地及行山徑。但5G不但需要強大的網絡，更需要5G生態圈廣泛合作，當中包括大學、初創公司，以及應用場景的試驗。香港人口只有700多萬人，內地則有逾13億人，因此香港可以作為一個好好的試驗，扮演內聯外引的角色，把海外創科帶到內地，也帶內地創科走出去。

在培育初創及引進科技方面，他稱，集團已透過一些比賽將初創企業研發的技術成果，引進到新地旗下住宅、商場、物業管理

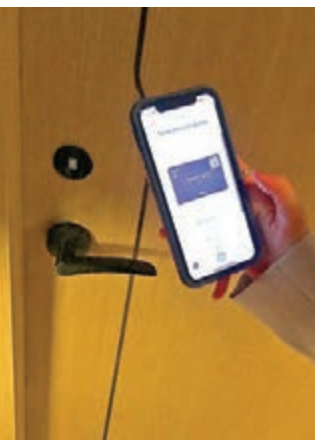


▲郭基泓出席數碼通黑客比賽活動支持科技發展。
▶新地半山堅道18號TOWNPLACE SOHO只需用手機App就可以開門。

以建築方面作應用。如康樂使用的智慧物管網，便是來自一個參賽者的IoT解決方案，監控商業大廈的溫度、濕度及出入口等。

手機掃描一下信箱會打開

另如半山堅道18號的TOWNPLACE SOHO，全幢物業都覆蓋了數碼通的5G網絡，住客只要用一個專屬手機應用程式(App)，就可以用來開門、控制屋內電器設備、訂會所設施，有信收時更會通知住



戶，到信箱大堂用手機掃描一下，信箱便會打開，提升個人化體驗。

郭基泓指出，由於5G的應用也令數據中心需求大增，數字基建需要增加配合。新意網數年前已加快投資興建數據中心，包括將荃灣楊屋道145至159號用地申請改建為數據中心，又以54億元投得將軍澳數據中心用地，令新意網旗下數據中心總樓面將由140萬方呎增至280萬方呎，成為全亞洲最大數據中心供應商之一。

管理之道

叻醫生能治未病 好企管放眼長遠

作為新地第三代接班人之一，現年34歲的郭基泓2011年加入新地，2016年成為新地執行董事，主管新地寫字樓、商場租務業務，以及集團於華北的地產業務，亦有份協助父親兼集團主席郭炳聯的非地產業務，包括數碼通、新意網及一田百貨。

家族生意責任重 幸得同事齊心

郭基泓坦言：「要肩負起經營家族生意的責任，無時無刻都會掛住業務，要諗如何令公司做得更好。」幸好自己加入公司以來，公司員工都當公司是自己的家一樣奮鬥，無論是前線營銷、租務、發展部的團隊每一個崗位，都注重公司產品及服務品質，達至公司的企業文化「以心建家」。

談到父親郭炳聯有否傳授經營秘笈，郭基泓說：「最近認識了一個醫生，佢話叻醫生不單止能治病，而

是可以治未病(即能未病先防)。這讓我想起父親一向對自己的教導，要放眼長遠，了解香港、內地及世界科學的趨勢；公司短期面對的挑戰，如業務、人事及財務等；尤其是公司的成功最重要是員工及顧客，顧客自然要有好品質及好服務，而員工則要令他們對公司有歸屬感、認同感。」

假日陪太太因行山最開心

「生活當然不只是工作。」郭基泓笑言：「以前休息自己會去做運動，自從結了婚有了囡囡後，如今工作以外的最開心便是陪太太及剛讀幼稚園的囡囡行山，或者陪囡囡踏單車。」自言是新手爸爸的郭基泓更有感而發：「作為一個無經驗的爸爸，覺得父女之間的感情好神奇。原來自己對囡囡好，年幼的囡囡真的會感受到，還自發地對父親好好，自己都好感動。」