

看好大灣區機遇 港為策略性地區

保利置業 擴團隊增土儲

中企深耕香港系列

「香港作為粵港澳大灣區的國際金融中心，有健全的法律制度，地位好重要，又具有潛質，隨着疫情緩和，近月來香港逾億元豪宅成交明顯回升，反映這批高端客戶看好香港有前景、有機遇及投資水位的正面冀望而入市。」保利置業(香港)銷售及市務部總監朱美儀接受香港文匯報記者訪問時表示：「香港能夠融入大灣區發展將帶來更多機遇，集團視香港為策略性地區，未來會繼續透過獨資以及合資投標政府土地，以至私人市場併購舊樓等來增加土地儲備，除了住宅外，亦不排除考慮投資開發香港寫字樓及商場市場。」

●文／圖：香港文匯報記者 梁悅琴



●保利置業(香港)朱美儀稱，香港能夠融入大灣區發展將帶來更多機遇，集團會視香港為策略性地區。

作為央企的保利置業於2013年進入香港房地產市場，成立保利置業(香港)有限公司。2014年2月以39.23億元獨資中標啟德臨海住宅地發展為龍譽，2015年9月再以17.3億元獨資投得屯門青山灣段臨海地，發展為臻譽。兩個住宅樓盤已在市場推售中，龍譽自2017年3月推售以來已售出926伙，銷售額132億元，尚餘4伙待售；臻譽自今年4月以來售出8幢聯排洋房，銷售額約9.8億元。

專業團隊研開則迎合港人需求

朱美儀坦言，保利置業(香港)仍處起步階段，為了建立香港人對公司樓盤的信心，公司着重建立品牌，並正壯大專業團隊，由項目開則、戶型設計及配等等都與專業團隊一齊研究，以令到客戶開心、安

心及人性化的準則來設計，選用高級以至國際品牌用料，每個項目都要走向現代化，高端豪宅每一個細節都要考慮周詳，盡力滿足市場需要，期望做得越來越好。

臻譽享地利 方便來往大灣區

以正推售中的屯門青山灣豪宅盤臻譽為例，她稱，項目為近年香港市場罕有前臨沙灘的全新洋房項目，每戶均享遼闊海景，目標客戶群以本地大家族及要經常往返內地的商人，因此大部分洋房都是五房五套間隔，實用面積由4,153至5,246方呎，而15號洋房則為七房七套設計，實用面積9,158方呎。每套洋房均設地下前後花園，最特別是洋房內設私人升降機直達各樓層，包括天台及地庫，方便家中長輩的需要。大部分洋房設有天台泳池，每

戶配備至少兩個車位。

臻譽提供22幢洋房及19間「庭園居室」，當中洋房細分為12幢有獨立門牌的獨幢洋房及10幢為聯排洋房，而19間「庭園居室」為開放式或一房設計，實用面積470至650方呎，根據地契規定，須配相應洋房出售。她透露，臻譽買家不乏要經常往返內地的香港商人，他們選購此樓盤除了項目特色外，亦因為屯赤隧通車後，利好項目前往機場及港珠澳大橋，往返大灣區更為方便，正好切合大灣區的發展。她續稱，會待臻譽於今年年中獲批滿意紙後，以現樓推售擁有獨立門牌的獨幢洋房。

為了令客戶更了解臻譽的周邊環境，臻譽更與經典桌上遊戲Monopoly大富翁遊戲英國發行商 Winning Moves UK

Limited合作，成為全大中華區及全港首個推出經典桌上遊戲Monopoly大富翁的豪宅樓盤，以限量版形式贈予參觀貴賓及買家。朱美儀未肯透露此合作計劃的版權費，只稱：「從可以為貴賓及買家帶來歡樂之餘，亦可從遊戲中更加認識臻譽的周邊環境設施(如鄰近行山徑等)的角度來看，並不覺得貴。」

研應用電子平台跟進起樓進度

她還透露，公司正研究推出電子化一條龍服務，於不久將來的香港項目將會透過應用電子平台跟進起樓工程進度，從而提升交樓質素，並會實行全面電子化服務來方便客戶。而已入伙的啟德龍譽，住客已可使用手機應用程式來進行一系列物業管理服務。

推盤大計

啟德項目「希望能令人驕傲」

談到公司的推盤大計，朱美儀透露，2022年下半年將推售與華潤置地合作發展的啟德跑道海景住宅地，由於項目擁有全維港景，又位處機場跑道上，定位將比系內同區的龍譽更高，戶型包羅中小型以至大單位，她指：「項目由華潤負責興建，要求同樣相當高，希望能成為令香港人驕傲的項目。」

她又指，2023年年初將推售與尚嘉控股合作油塘高超道住宅項目，提供逾600伙，主打中小型單位。

港樓價料穩步上揚

展望香港樓市前景，她指出，豪宅市場今年已屢現破頂成交，隨着疫情緩和，內地與香港隨時恢復通關，預料將吸引更多潛在客戶看房，在需求殷切的情況下相信能進一步推高豪宅樓價。中小型單位方面剛性需求仍然強勁，加上高成數按揭及低息口等因素，相信樓價將穩步上揚。



●啟德龍譽。



●臻譽是前臨沙灘的洋房項目，更推出限量版大富翁贈予客戶。



製表：記者 梁悅琴

保利置業(香港)推售項目

樓盤	單位數目	現況
啟德龍譽	930伙	開售中
屯門青山灣臻譽	41伙	開售中
啟德跑道區住宅項目	規劃中	計劃明年下半年推售
油塘高超道住宅項目	逾600伙	計劃2023年初推售

投資香港

「只要有需求 都會大膽嘗試」

「只要能切合香港市場需要都會大膽嘗試，無論中小型住宅、豪宅都會發展。」過去8年保利置業(香港)獨資及合資方式透過投標購入4幅住宅土地，涉及可建總樓面逾178萬方呎。

不排除投資商廈市場

朱美儀認為，公司先發展香港住宅市場可以扎穩根基，公司對每一次政府推出招標的土地都有認真研究，亦會研究於私人市場尋找土地機會，未來會繼續透過獨資以及合資來尋找優質地段增加

土地儲備，亦不排除投資開發香港的寫字樓及商場市場。

保利置業(香港)於2014年2月以39.23億元獨資中標啟德臨海限量住宅地，樓面面積達6,530元，當時創區內新高樓地面地價，發展成龍譽，提供930個住宅單位，實用面積由228至2,703方呎，提供開放式至四房戶，主打一及兩房戶，佔總量約65%。2015年9月再以17.3億元獨資投得屯門青山灣段臨海地，每呎樓面地價逾1.5萬元，發展為豪宅盤臻譽。

即使面對中美貿易戰及黑暴以至疫情等負面因素影響，保利置業(香港)對香港充滿信心。2018年8月以33億元中標油塘高超道住宅地皮，按最高可建樓面面積達35.65萬方呎計算，每呎樓面地價約9,256元，貼近當時市場預期價格下限，其後保利置業在同年9月引入尚嘉控股作為該項目的合作夥伴。2019年6月更夥拍華潤置地合組財團以129.16億元奪得啟德跑道海景地，成為當時啟德區新住宅地王，以可建樓面714,374方呎計，每呎樓面地價達18,080元。



●朱美儀稱，公司對每一次政府推出招標的土地都有認真研究，亦會研究於私人市場尋找土地機會。

信義光能爆冷染藍 資金料搶追

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近日港股波幅不大，不過上周五恒指季檢出爐，信義光能(0968)、比亞迪(1211)與碧桂園服務(6098)晉身藍籌。恒指加入上述3股後，成份股數目將增加至58隻，6月7日生效。

阿里巴巴增權重外圍仍跌

另外，根據優化措施，藍籌股的比重上限，亦會一律訂為8%。因此，騰訊(0700)及友邦(1299)兩大重磅股，比重將由9.38%及10.24%齊降至8%，至於滙控(0005)權重則

由8.4%降至7.89%。此外，美國(3690)的權重將由4.28%，大升至7.71%；阿里巴巴(9988)權重由5.59%升至7.33%。

對於後市走向，有分析員認為恒指季檢對個別股份的短期影響較大，至於港股表現將繼續牛皮，恒指將於現水平附近數百點上落。

上周五美國三大指數個別發展，道指升123點，收報34,207點，標普與納指分別跌3點及64點。ADR港股指數收報28,327點，跌131點。在美上市的恒指成份股普遍下跌，騰訊ADR折合報579.18港元，跌1.58%；美國

ADR折合報271.93港元，跌1.19%；阿里巴巴ADR折合報204.83港元，跌1.52%；港交所(0388)ADR折合報452.55港元，跌0.23%。

比亞迪累跌巨料反彈力強

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，恒指季檢對個別股份的短期影響較大，其中3隻藍籌新貴今日升幅或可達3%至5%，而信義光能屬「黑馬」，升幅可能更多，至於比重遭到下調的騰訊及友邦，其股價則有下行壓力。

不過黃德几同時指出，上述股份的長遠表現，仍需要視乎個別股份的基本因素而定。其中，他較為看好比亞迪，因為它的股價早前已累積一定跌幅，而且該公司已實實在在地銷售了不少電動車，與仍未正式落實銷售的恒大汽車(0708)形成強對比。至於大市表現方面，他認為將會繼續牛皮，恒指將於現水平附近數百點上落。

至於香港股票分析師協會副主席郭思治昨表示，碧桂園服務基本因素良好，擁有良好現金流，晉身藍籌將能令其股價鋪上添花。

港股近期留意事項

- 美國公布首季GDP修訂數據
- 美國總統拜登將於美國時間周五公布上任以來首份完整的財政預算案
- 恒指季檢上周五納入3隻藍籌，藍籌股權比上限一律訂為8%
- 香港與環球新冠肺炎疫情最新發展
- 日本公布失業率數據

製表：香港文匯報記者 岑健樂