

德總理訪華 美「脫鈎」圖謀失敗

郭卓堅還隱瞞了什麼？

中共二十大勝利召開後，中國外交展現新氣象。繼趙共總書記阮富仲、巴基斯坦總理謝里夫等之後，德國總理朔爾茨將於今日抵京，他因此成為新冠疫情近三年來首位訪華的西方國家領導人。中國高朋滿座，證明一個再簡單不過的道理：世界需要中國，中國需要世界，中國式現代化可以為世界各國的發展帶來新機遇，個別國家發動的「圍堵」「脫鈎」圖謀，終將慘敗收場。

德國與中國經貿關係密切。德國前總理默克爾任內14年訪華12次，體現了兩國高層交往的緊密程度和中德關係的高水平。但近年由於美國變本加厲「圍堵」中國，鼓吹「對華脫鈎」，中德關係受到干擾。在德國政府內部，以擔心德國經濟「過分依賴中國」為藉口而附和「脫鈎」的也不乏其人。朔爾茨今次來訪遭遇到不少阻力，但他不為所動，訪華前在該國報章撰文，強調「不想脫鈎，不想與中國脫鈎」。

朔爾茨堅持對中國的務實外交路線，符合德國的整體利益。一個不爭的事實是，過去數十年來，德國企業界投資中國，享受到了中國高速發展帶來的

巨大紅利。中國連續六年成為德國最重要的貿易夥伴。2021年，在疫情肆虐、全球貿易急劇萎縮的大背景下，德中雙邊貿易高達2454億歐元，較2020年增長15.1%。2022年，德國企業掀起新一輪對華投資的高潮，1-5月份實際對華投資增長21.4%。一項調查顯示，71%的德資企業計劃增加對華投資。這與一些西方政客鼓吹的從中國「撤資」，截然相反。

德國工商總會主席萬斯勒本近日接受訪問時直言「沒有中國，就沒有世界」、「沒有中國，德國將會變得貧窮」；德國、歐洲和世界在很多方面都依賴中國，在氣候變化、糧食危機等迫切問題上，「沒有中國，我們永遠無法真正解決這些問題」。這反映了德國國內的理性聲音。

除了經貿因素，朔爾茨訪華還有更深層的戰略意圖。眾所周知，美國不斷拱火俄烏衝突，一邊利用歐盟去達到削弱俄羅斯的目的，另一邊又以極高價格向歐盟供應能源。誰都明白，美國要操控德法等國成為自己的「棋子」，德法有苦說不出。德國領導人深知，要維護

德國根本利益、維護歐盟的團結，就必須把握戰略主動。而朔爾茨此次訪華，可以說既是加強與中國的關係，也是做給美國看的。顯而易見，朔爾茨要借訪華展現擺脫美國陰影的姿態。

當今世界面臨百年未有之大變局，中國正是維護世界和平穩定的關鍵力量。中共二十大發出的重要信息是，中國將堅持維護世界和平、促進共同發展的外交政策宗旨，繼續奉行對外開放的基本國策，以中國式現代化推動人類整體進步，以中國的新發展為世界帶來新機遇。在這個動盪不安的世界，中國提供了最大的穩定性，這就是中國的吸引力所在，也是「圍堵」「脫鈎」圖謀不會成功的關鍵所在。

中國的發展將帶動世界繁榮。中國堅定奉行互利共贏的開放戰略，積極參與全球治理體系改革和建設，推動全球治理朝着更加公正合理的方向發展。在國際格局發生深刻調整、世界不確定性顯著增加的當下，中國的角色和地位將更加重要。對於香港來說，擁有「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，又何懼沒有更廣闊的發展未來？

號稱「長洲覆核狂」的郭卓堅不僅涉及僱建，還涉嫌騙公屋？這是一個公眾關心的問題，有關部門必須認真調查處理。

過去16年來，郭卓堅提出90次司法覆核，輸多贏少，昨日再輸一次。他就「免針紙」再次提出司法覆核，昨日被原訟庭法官判敗訴，拒絕批出覆核許可。也許在一些人眼中，郭卓堅此舉是為了維護「法律正義」。但正所謂「事出反常必有妖」，他真的如此「正義」嗎？

「長洲覆核狂」郭卓堅的問題，就出在「長洲」這個地點上。他在長洲的住所被揭僱建，十多年不處理，足證其不知法律為何物。更令人震驚的是，大公報記者接獲爆料，揭發郭卓堅幾年前獲政府分配公屋單位，地點是油塘的油麗邨信麗樓。長洲有樓住，仍然獲配公屋，「呢公屋」是否是最合理的質疑？

2020年，郭卓堅憑憑曹敏儀就「明日大嶼」填海計劃提出司法

覆核，兩人在一個公屋單位做訪問，曹暗示所在單位是郭的住址，被郭示意制止。大公報記者日前向曹查詢訪問片段的地點，曹證實是郭的另一住所，並質疑郭「點解可以兩邊住，政府都可以（不理）」。信麗樓保安員表示，郭卓堅很少住在該樓，多數是郭聲稱的「親戚」來住，有一位年輕人頻密出入有關單位。

郭卓堅到底是「長洲覆核狂」，還是「油塘覆核狂」，郭卓堅必須解釋。郭申請到公屋自己不住，讓所謂「親戚」來住，這是否掩蓋出租公屋非法牟利的藉口？房屋署更要跟進調查，當初憑什麼給批出公屋，是否有人涉及欺詐？

郭卓堅與反中亂港勢力關係密切，曾揚言有許多大狀爭着幫他打官司，也許有人因此投鼠忌器。但法律面前人人平等，就郭涉僱建和呢公屋指控，有關部門必須給公眾一個交代。

龍眠山

A3
要聞

大公報

2022年11月4日
星期五

責任編輯：龍森娣
美術編輯：劉子康

新盤掀劈價 必嘉坊五個月賣平11%

呎價低同區二手半成 代理：去貨意欲強

困擾樓市不利因素增加，昨日香港加息，二手劈價潮波及一手市場，新盤被迫減價促銷。恒地（00012）旗下紅磡必嘉坊·迎匯，首推56伙，折實平均呎價21238元，較系列第一期今年6月首推的23888元，5個月內賣平約11%。代理表示，該盤率先帶頭減價，新盤減價戰已引爆，月內開賣新盤將屬非常吸引水平，買家受惠。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，必嘉坊·迎匯首張價單推出56伙，包括10伙開放式戶、34伙一房戶、10伙兩房戶以及2伙三房戶，折實最低售價由458.82萬元起，單位為6樓A室；最低折實呎價則由20263元起，單位為6樓F室，面積270方呎。

迎匯首批入場費458萬

據價單顯示，該批單位實用面積222至514方呎，折實價458.82萬至1125.54萬元，折實呎價20263至22510元，折實平均呎價21238元。該系列第一期於今年6月推出的首批折實平均呎價為23888元，意味着5個月內賣平約11%。

林達民指出，是次定價主要因應市場變化作出測試，亦考慮該期數位置與1期有別，沒有刻意將兩者作出比較，並形容為無憂價。強調首批單位旨在喚起市場關注，料價錢可令市場受落，預告未來加推價錢具極大上調空間。示範單位今向公眾開放，有機明日（周六）收票。

對於滙豐銀行周四（3日）宣布上調港元最優惠利率至5.375厘，林達民認為，現時息率仍在低位，加息對買家的心理因素大於實際影響，部分買家已計算加息因素。

料搶奪二手上車客源

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑表示，今批定價較同系6月時首批下調，於5個月內賣平11%，反映發展商去貨意欲強，相信是考慮加息因素，意識到未來樓價下跌趨勢持續，遂作出減價決定；而開價亦與二手樓價跌幅看齊，較同區二手更有5%折讓。今次售價極具吸引力，料可搶去二手上車客源，首批單位有望全數沽清。

陳永傑料一手市場掀起減價戰，相信本月開售新盤售價會非常吸引，最終買家受惠。月內將有多個新盤開售，包攬上車及換樓市場，預計全月一手成交可達1500宗水平。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，必嘉坊項目位置優越，三站匯聚，首期銷售反應理想，預期今期承接旺勢，續吸引區內外用家及投資者捧場。估計日後呎租約60元至65元水平，回報率料逾3厘。

踏入11月份，各區新盤連環搶攻，刺激樓市氣氛，料入市反應俱佳，儘管美國加息，本港跟進，但亦為市場預期之內，因此他亦看睇好全月一手成交量，可達約1500宗水平，按月顯著增加，二手交投亦有望錄得約3500宗。



必嘉坊·迎匯個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
6樓A室	開放式	222	458.82	20668	銀碼最平
6樓F室	1房	270	547.11	20263	呎價最平
28樓C室	3房	514	1125.54	21898	銀碼最貴
28樓B室	2房	378	850.86	22510	呎價最貴

新地白石角盤趕月底推售

積極賣樓

新地（00016）旗下鄰近未來白石角站住宅項目，其中第2期命名為University Hill，有望於本月底至下月初上陣，為集團今年最後一擊。

新地副董事總經理雷霆表示，白石角住宅項目，早前推出的Silicon Hill第1期銷情理想，推出的單位近沽清。而第2期發展項目命名University Hill，擁三大優勢，包括鄰近科學園、中文大學及中文大學醫院等，亦貼近未來落實興建的港鐵白石角站。樓書加緊印製中，示範單位亦正趕工，為集團今年的壓軸一擊。另外新地屯門兆康NOVO LAND全新期數、天水圍天榮站項目，以及將賣現樓的沙田瓏珀山，部署上半年排隊上陣。

University Hill建有5座樓高11至12層的住宅大樓，提供607伙。戶型涵蓋開放式至三房

間隔，三房或以下標準戶佔85%，絕大部分為兩房戶，定價會參考項目第1期及市場其他項目。

對於美國聯儲局加息0.75厘，雷霆坦言，加息屬預期之內，港息加幅及速度不及美息，即使今次再度加息後，息口仍處低位，預期美息明年初可望見頂，加息勢頭將告一段落，對本港樓市影響不大。

此外，信置（00083）旗下烏溪沙Silversands昨日連沽兩伙相連單位，套現5578萬元。兩伙分別為2座6樓A單位，實用面積1111方呎，4房1套連工作間間隔，成交價2582.2萬元，呎價23242元；以及2座6樓B單位，實用面積1249方呎，4房2套連工作間間隔，成交價2995.6萬元，呎價23983元。市傳兩伙由同一組客購入。項目累售116伙，套現逾13億元。

許家印山頂大宅被建銀接管 值7億

財困危機

總負債近2萬億元人民幣的中國恒大（03333）債務違約風險飆升，財困危機未解決之際，又傳來壞消息。市傳恒大集團主席

許家印去年抵押的香港山頂布力徑三幢別墅中的其中一幢，被中國建設銀行（亞洲）接管，另外兩幢已抵押至財務公司。另有消息指，許家印淨資產已從2019年底的300億美元縮減至約60億美元。

資料顯示，許家印持有山頂布力徑3幢別墅，即B座、C座和E座。消息提到，2021年10月19日，山頂布力徑10號B座獲建行亞洲承造按揭，一年後建行亞洲接管大宅，顯示許家印債務危機未解決。

布力徑10號B座實用面積約5000平方呎，

市值約7億（港元，下同）。2021年11月16日，傳許家印將位於香港山頂的兩棟豪宅抵押至財務公司「歐力士」，共借8.2123億元，該兩套房產的市值為18億元。

自從2021年起恒大集團爆發財務危機，許家印就不斷拋售物業、股份等資產變現周轉。早前，外電報道，近期許家印的家人正標售位於倫敦騎士橋（Knightsbridge）一帶的豪宅，該豪宅有45個房間，可以俯瞰海德公園，據傳許家印是在內地地產商「中渝置地」主席張松僑牽線下，於2020年4月以2.1億英鎊購入。

此外，面對財困問題，恒大集團位於香港灣仔的中國恒大中心已被中信銀行（國際）接管，並公開標售，估計價值約80至90億元，10月31日截標，但未有結果。

專家之見

本港最優惠利率（P）今年累積加幅已達0.375厘，聯儲局暗示加息步伐未停，料港息趨升難免，令樓市雪上加霜。綜合業界及學者意見，普遍相信本港樓價年內維持跌勢，全年跌幅或高見15%，終止連升13年的紀錄。

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，隨着滙豐銀行再帶頭加息，預計其他銀行將會跟隨，因加息步伐未見頂，用家或投資者均持觀望態度，加上環球局勢存在不確定性，二手承接將持續萎縮，樓價短期內難言見底，但相信不會大幅急挫。

中原集團創辦人施永青接受訪問時指，本港經濟表現未如理想，將拖累今年樓價跌15%，呼籲政府要適時考慮減稅，若樓市進一步受挫，屆時再減辣便錯過適當時機。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手樓價指數首10個月已跌8.9%，負資產、銀主盤及新盤貨尾量創多年新高。今年首10個月二手成交量比去年同期大跌39%，創歷史新低，美國有機會延長加息周期，參考樓價每月下調2%的速度，料本季樓價再跌6%，全年挫15%，個別屋苑更有機會急滑20%，望特區政府及時減辣，穩定經濟。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，近期金管局降低壓測及施政報告推出非本地人才置業退辣稅的措施，為本地樓市注入新動力，惟港股大幅波動，加上不少銀行調高定存息吸客，對樓市構成壓力，料二手樓價持續回落，預計全年跌逾1成。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，美國加息屬市場預期之內，同業拆息（H）會繼續上升，令H按成本上升，相信本港主要銀行未來1至2個月內仍有機會調升最優惠利率，主要影響新造按揭。由於實際按息開始觸及3厘，加上經濟及股市疲弱，相信短期內市場購買力及樓價受壓。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，聯儲局暗示放慢未來的加息步伐，屬正面訊息，今次香港加息幅度亦算可接受，本港供樓負擔仍偏低，相信隨着加息幅度塵埃落定，將會有不少買家伺機出動「執平貨」。