

康城LP 10平32%撼啟德MONACO

黃光耀：地區及客源有別 不擔心銷情



●麥一肇(左二)及盧子豪(右二)形容LP 10首張價單為「十分心動價」。香港文匯報記者梁悅琴攝

新年伊始，新盤即掀大混戰，周末合共有298伙新盤單位銷售。南豐日出康城LP 10昨公布首張價單共179伙，折實平均呎價15,888元，雖創日出康城首推單位折實平均呎價新高，但較會德豐啟德MONACO本週日將發售的145伙折實平均呎價23,323元平近32%，令置業人士心大心細。南豐形容LP 10首張價單屬「十分心動價」，會德豐則強調MONACO屬市區盤，客源有別，不擔心LP 10搶客。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●黃光耀(中)認為，MONACO屬於市區盤，與LP 10所處位置不同，不擔心會影響銷情。

南豐及港鐵將軍澳日出康城LP 10昨以貼市價公布首張價單共179伙，包括2房至4房戶，平均呎價19,984元，扣除最高折扣20.5%，折實平均呎價15,888元，創日出康城首推單位折實平均呎價新高，484方呎兩房戶折實入場699萬元，最低折實呎價由13,888元起。發展商亦為700方呎以上單位提供最高70%一按。

MONACO夥經絡推按揭優惠

恰逢會德豐地產旗下啟德MONACO前晚再原價加推40伙，並於週日推售145伙，市場自然將兩盤作比較。MONACO週日發售145伙的實用面積280至762方呎，包括開放式至3房戶，扣除最高折扣20.5%，折實價596.6萬至1,888.7萬元，折實平均呎價23,323元。以各自的折實平均呎價計，LP 10較MONACO低近32%，會德豐地產常務董事黃光耀則認為，兩個樓盤所處位置不同，客源亦會有所分別，MONACO屬於市區盤，不擔心會影響銷情。消息指，MONACO至昨晚累收逾2,500票，以週日推售145伙計，超額登記逾16倍。該盤夥經絡按揭轉介推出「置低息/高成數按揭優惠」，按息全期低至H+1.3%，而較大額的按揭成數高達八成。

LP 10兩房折實入場699萬

南豐發展董事及銷售部副董事長麥一

擊則形容LP 10首張價單為「十分心動價」。該公司發展部及銷售部總經理盧子豪指出，LP 10首張價單共179伙，包括119個兩房、51個三房及9個四房單位，實用面積484至1,205方呎，定價879.2萬至2,550.9萬元，呎價17,468至21,558元，扣除最高折扣20.5%，折實價699萬至2,028萬元，折實平均呎價15,888元，三房戶折實入場1,168.8萬元。該盤將於今日起對外開放示範單位及收票，同時亦有網上參觀示範單位及網上入票安排，最快下週公布銷售安排。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，LP 10首張價單造價比同區同類型臨海單位有約10%折讓。雖然近日疫情逐步放緩，但發展商定價亦不敢進取，望於農曆新年前推售1至2輪，制定定價有助起動。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，LP 10位處270度臨海優越位置，今次低開除吸引用家外，料亦有不少投資者追捧，估計項目呎租可達約45元，回報率約3厘。

The Campton海珀開賣搶客

除了週日開售的啟德MONACO外，本週六開售的新盤還有萬科香港長沙灣The Campton發售74伙，另有20伙週日起招標；德祥長沙灣海珀推售40伙、佳兆業長沙灣弦雅推售17伙(9伙招標)、嘉華大埔白石角嘉熙推售2伙。

兩個新盤價單資料

日出康城LP 10	樓盤	啟德MONACO
179伙	單位數目	145伙*
484至1,205方呎	實用面積	280至762方呎
879.2萬至2,550.9萬元	售價	750.4萬至2,375.7萬元
19,984元	平均呎價	29,626元
20.5%	最高折扣	20.5%
699萬至2,028萬元	折實價	596.6萬至1,888.7萬元
15,888元	折實平均呎價	23,323元
700方呎以上最高70%	發展商一按	三房戶最高80%
最快下週公布	開售日期	1月17日

*首輪開售單位價單 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

日出康城一帶屋苑呎價



星基金豐樹逾8億奪粉嶺工業地

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)疫情下，非住宅用地價格疲弱。地政總署公布，上周五截標的粉嶺工業地由豐樹基金旗下公司中標，地皮成交價為8.1294億元，每呎樓面地價約3,750元。此前市場對地皮估值介乎每呎樓面地價約3,000元至6,000元，故今次成交價接近市場預期下限。

成交價貼近市場下限

粉嶺工業地上周五截標，地政總署共收到8份標書，入標財團包括長實、信置、嘉華、佳明、億京及建業實業等，大部分獨資競投，但最後由「過江龍」新加坡的豐樹基金投得。翻查資料，同區安樂村工業地2018年7月年由億京集團以約7.33億元投得，每呎樓面地價3,617元，今次每方呎樓面地價與兩年前相若，只上升了3.7%。

粉嶺工業地位於粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界，地皮面積約43,357方呎，估計可建樓面約216,787方呎(不包括公眾停車場的樓面面積)。根據賣地章程，發展商需另提供可停泊122個車位的公眾停車場，並可自行營運，料有一定投資價值。

萊坊執行董事林浩文表示，今次中標價比預期為低，但仍屬合理水平，估計會做物流發展，因疫情下物流相關行業持續受惠。他續說，中標公司為新加坡基金，在亞洲區內亦有多項物流相關資產，可以產生協同效應及提升資產價值，亦可反映對物流業的信心。

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃偉邦表示，中標者有可能將地皮發展成高端數據中心。由於地契條款要求發展商提供一定數量的公共車位，會造成可建樓面的一定損失，並且對日後管理及保安等或者會增加一些特殊考慮。

祈連活：聯匯制度仍行之有效

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美元持續走強，摩根士丹利亞洲區前主席羅奇更唱淡美元今年或再貶最多兩成，與美元掛鈎的港元、連帶本港資產價格亦隨時受牽連。不過，有「聯匯之父」之稱的景順首席經濟師祈連活，昨再開腔力撐本港聯匯制度，指就算港匯去年多次觸及7.75強方兌換保證，銀行都可自由向金管局要求沽美元、買港元，監管當局亦沒有向銀行施加任何壓力，證明聯匯制度行之有效，相信金管局亦會很高興可無限期地積累更多美元。

美元國際貨幣地位不變

祈連活重申，本港聯匯制度非常穩健，而金管局亦定期發表報告，記錄當港元觸及7.75強方兌換保證或7.85弱方兌換保證而買入美元或沽出美元。他認為此舉並不會對聯匯制度施壓，因為此正是按聯匯制度設計方式運行，故不認為聯匯需作出任何改變，因為聯匯制度在香港運行非常良好。

美元方面，他提到，疫情初期，美元因為作為避險貨幣吸引大量的資金流入，令美元走強，但當環球疫情紓緩後，資金無須再湧入美元避險，加上貨幣供應大量增加，相信美元跌勢持續，而人民幣則受惠於美元弱勢有望繼續升值。不過他相信，在全球供應鏈融資和全球國際融資市場上，美元的國際貨幣地位在未來很多年仍會維持，因此香港若想成為國際金融中心，就必須維持港元美元掛鈎，而本港聯匯制度行之有效亦令香港得以參與國際離岸貨幣市場。

全球經濟有望強勁反彈

展望2021年，祈連活預期，受主要央行及政府前所未有的大規模貨幣及財政刺激政策的推動，大型經濟體的廣義貨幣及信貸增長保持強勁。他認為一旦消費者及服務業企業隨著疫苗接種的成功而重拾信心，家庭及企業料將開始釋放去年所累積的額外儲蓄，意味着消費、投資及就業的恢復速度均有望遠超一般的後經濟衰退時期，並錄得強勁反彈。他認為今年全球多個地區經濟將會反彈，更預期中國經濟進一步增長7.5%。至於香港，早前的社會事件仍會對經濟帶來影響，若本港經濟今年下半年可回復正常，料全年或錄得3%至4%增長。

被問及美國總統換屆，他認為，拜登政府上台後對中方的政策亦不會有太大改變，相信對中國採取強硬態度已是美國的共識，但不排除在貿易方面有所調整。對於美國近日「禁買令」，他指作為經濟學家，不希望見到有政府以任何形式對個別公司股價進行干預，對有關行政命令感到遺憾。



●祈連活

滙控傳正遴選王冬勝接班人

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)近日股價稍見起色的滙控(0005)，傳已經非正式啟動滙控亞太區行政總裁王冬勝接班人的遴選工作，據悉滙豐亞太區環球銀行業務主管廖宜建、滙豐中國行長兼行政總裁王雲峰同列大熱接班人選之一。

外傳昨報道，滙控近年多次捲入中爭事，更曾因牽涉華為案件而飽受中方批評，而身兼港區全國政協委員的王冬勝，自2010年擔任滙控亞太區行政總裁以來，一直游說該行大力擴展大灣區等業務，與內地關係亦較為深厚，故在修補滙控與內地關係中一直擔任重要角色。市場普遍認為，現年69歲的王冬勝，在滙豐的地位難以被取代，已經延長了他在滙豐的任期。

滙控近年重整全球業務，正逐步收縮，甚至退出無利可圖的美國和歐洲業務，同時希望抓住中國經濟發展機會。報道指，隨着

滙控把眼光放在內地，新任亞太區行政總裁需要廣泛人脈，以便與內地之間關係作更長遠打算。報道又引述消息人士認為，現年48歲的廖宜建及55歲的王雲峰最有可能成為王冬勝的接班人，又指王冬勝正在指導廖宜建和王雲峰，並在內部及外部廣撒網，希望在他退休前加強中國團隊。

現年48歲的廖宜建，1997年加入滙控，曾出任多個要職，包括滙豐中國區司庫、滙豐中國環球銀行及資本市場總監、滙豐中國行長兼行政總裁等，去年4月升任滙豐亞太區環球銀行業務主管。報道指，廖宜建與滙豐行政總裁祈連活和滙豐董事查史美倫關係密切。

至於55歲的王雲峰，2005年加入滙豐，同樣曾出任多個要職，去年3月升任為滙豐中國行長兼行政總裁，負責該行內地的業務拓展。報道指，王雲峰的經歷，更熟悉內地情況。

王冬勝及傳聞大熱接班人資料

	王冬勝	廖宜建	王雲峰
傳聞大熱接班人			
年齡	69歲	48歲	55歲
出生地	香港	香港	南京
現時職位	滙控亞太區行政總裁	滙豐亞太區環球銀行業務主管	滙豐中國行長兼行政總裁
滙控年資	約15年	約23年	約15年

製表：香港文匯報記者 馬翠媚

陳茂波：下半年經濟將顯著改善

香港文匯報訊(記者 周曉青、殷考玲)中華總商會昨舉行中總論壇，財政司司長陳茂波於演講時表示，香港今年開局挑戰仍在，但曙光漸現。隨着新冠疫苗接種後逐步控制疫情，只要社會環境維持穩定、安全，香港經濟的復甦動力，有望在下半年顯著增強。

陳茂波指出，內地疫情迅速、持續受控，當局推出多項財政和貨幣政策，經濟在去年第二季已強烈反彈，將是繼續推動全球經濟增長的最大動力。內地經濟預期會繼續強勁增長，是支持香港經濟的最大後盾。隨着疫苗接種，預計疫情逐步受控，他相信香港經濟有望在下半年復甦。同場，中總會長袁武、瑞銀董事總經理汪濤、生產力促進局局長林宣武、旅遊發展

局主席彭耀佳等人出席。

禰惠儀：今年港經濟增長4%

昨日多間大行在其他場合亦展望內地經濟將帶動本港經濟復甦。渣打銀行(香港)執行董事兼行政總裁禰惠儀在亞洲金融論壇視像會議中指出，內地將會繼續成為經濟火車頭，在低息環境支持下，她相信香港經濟今年有望錄得4%增長。惟環球經濟仍受疫情影響，加上各國央行推出刺激措施，她料今年環球經濟增長4.5%至5%。

滙豐經濟研究亞太區聯席主管兼大中華區首席經濟師屈宏斌亦於線上記者會表示，受惠內地經濟增長，香港服務業和消費產業可逐漸復

甦，預計全年經濟增長為4.4%。下月逐步開始疫苗接種將有效控制本地疫情，全球貿易復甦也將有利香港的出口數據。下半年隨着美國及全球經濟反彈，他認為人民幣升值幅度將會收窄，年末或會回到6.6水平上下。

被問及去年滙豐持續偏強，禰惠儀稱主要受惠於IPO活動，以及資金停泊在港等候投資機會所致，惟她留意到近期週港滙豐強勁略有減慢，不過亞洲區內新興市場的投資機會持續增加，相信仍會對滙豐有支持。她建議，今年經濟重建之下，有3個板塊值得留意，分別為科技應用及數碼化、貿易供應鏈和可持續發展項目。

大華銀行也預期，內地將在今年實現8.2%的經濟增長。美元兌人民幣將在今年第一季度升至6.50，並在最後兩個季度升至6.35。至於香港，預計本地生產總值增長率將從2020年的-6.1%回升至2021年的6.5%。