

# 施永青嘆港人「無樓住」慘如貧民窟

## 樓價下季料突破新高 籲政府多撥地增地積

近月本港樓市暢旺，地產業界人士和機構都一致預期，樓市將在今年第三季超過2019年6月的高峰。中原集團創辦人兼主席施永青年初定出15%的樓價增長預測。他在昨日出席活動時表示，預料今年很大機會達至預測，第三季將會突破新高。同時強調，香港人均生產總值屬於世界前列，「無樓住」的問題不應該發生，指政府應利用更多辦法增加住宅供應。

●香港文匯報記者 黎梓田

施永青表示，自己並沒有水晶球，年初之所以定出15%的雙位數升幅預測，原因是當時希望向市場釋出今年樓市會好轉的訊號，藉此讓市場變得樂觀。雖未能肯定今年樓價全年升幅能如預測般，但估計很大機會達到，而且現在中原CCL距離歷史高位只有3%，料第三季將會突破新高，之後會「向上衝一浸」，樓市今年會跳出「停滯不前」的區域。

### 個別未補價居屋售價過高

支撐樓價的整體因素離不開宏觀經濟表現。施永青指，內地商品外循環及資金外循環方面一直保持增長，加上本港進出口貿易仍然活躍，故認為樓價仍有力靠穩。對於白居二近期屢現高價成交，他稱，知道不少買家「呢一刻急要住」，而且市場上選擇少，入市並無考慮日後轉售有沒有利潤，但認同個別未補地價居

屋及公屋售價過高。

### 建議增培市區重建地積

施永青又指，香港人均生產總值都屬於世界前列，甚至高於英國，不應該連住的地方也沒有，這種情況只有其他國家的貧民窟才會發生。對於樓價高的問題，政府有一定的責任去解決，目前香港只有7%的土地用作居住，如果拿多一倍出來，港人就可以住大一倍，政府也有很多辦法可以做，例如為市區重建項目增加一倍地積比，就可以即時增加大量供應。

### 戴行稱新盤熱賣證購買力強

戴德梁行昨日發表第二季住宅市場展望及回顧也指，本港下半年住宅樓價升5%，第三季有望重上2019年6月的高峰，料全年有一成升幅。豪宅市場下半年將再上漲5%至10%。

該行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，住宅新供應緊張是一個利好樓市的因素，不過更主要是由於經濟增長好過預期、疫情受控及失業率進一步下降。他預料，第二季整體物業買賣成交量按年可上升37%至逾2.8萬宗，住宅物業成交按季增超過20%至2.17萬宗，帶動上半年交投量預料達3.98萬宗，創9年新高。他指，一手新盤大賣，售價比二手市場高三至四成，證明市場購買力良好，亦會令二手樓業主提高租金。

### 廖偉強：豪宅交投加快

利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，本港新冠肺炎疫情好轉，疫苗接種帶動經濟復甦及失業率回落，樓價自年初起即穩步上升。數據顯示，截至4月中小型住宅平均實用呎價累升4.2%，預計整個上半年將升約7.5%，樓價足以破頂；而租金走勢則較為緩慢，上半年最終料升約1.5%。至於豪宅次季以來交投有所加快，料上半年升幅可達6.5%；而豪宅租金則較受壓，上半年恐微跌0.8%。

廖偉強看好下半年樓價及租金走勢，中小型住宅樓價料升逾5%以上，即全年累升達13%；租金下半年再升3%，全年料漲約4.5%。在通關概念及更多向上流動的換客入市支撐下，豪宅料更受追捧，樓價升幅或擴大至8%，全年累升約15%；不過豪宅租金下半年料只有1%至2%的升幅，全年只屬平穩或微升。



●中原集團創辦人兼主席施永青認為，樓市今年會跳出「停滯不前」的區域。香港文匯報記者黎梓田 攝

# 柏傲莊III周六次輪售338伙

●萬科香港周銘禧(右)表示，VAU Residence首張價單將不少於50伙，涵蓋不同戶型。旁為梁啟安。



位涵蓋三房一套連工作間、三房一套連工作間及書房、四房一套連工作間、四房兩套連工作間及特色戶。部分單位6月12日起至6月30日逐日截標，部分單位6月30日截標。

### VAU Residence或明開價

另一邊廂，萬科香港執行董事周銘禧表示，何文田自由道VAU Residence最快明日開價及對外開放示範單位，首張價單不少於50伙，將涵蓋不同戶型，定價參考同區一手及二手樓價，預期將以市場合理價推售。

周銘禧續指，該盤引進無觸碰技術，除住宅大堂設置自動開關大門外，住戶只要掃一掃無觸碰按鈕，即可召喚升降機，進入升降機後，拍住戶卡即可自動往返所屬樓層。同時，升降機內亦設有無觸碰式按鈕，供住客往會所及地下等樓層。

萬科香港項目管理部副董事梁啟安指，項目住客會所室、內外面積逾4,000方呎，主要設施包括宴會廳、健身室、兒童遊樂場及戶外燒烤場等。

### 何文田豪宅2.6億售出

豪宅新盤成交持續旺場。信置夥中電合作的何文田嘉道理豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS昨以2.6億元售出第2座23樓A室連天台特色單位，創今年九龍分層住宅新高價，呎價達70,365元。

該單位面積3,695方呎，為屋苑最大單位，設私人電梯大堂，連256方呎露台及3,301方呎天台，配3個車位。項目至今累售8伙，套現近12億元。

會德豐地產夥信和置業等合作發展的西南九龍維維匯I獲同一組客戶透過招標以6,043.9萬元購入2伙三房一套單位。

其中，第1座20樓B單位以3,118.9萬元成交，面積948方呎，呎價32,900元；第1座20樓C單位以2,925萬元成交，面積966方呎，呎價30,280元。

# 利嘉閣「假一賠千」推真盤源

香港文匯報訊(記者 黎梓田)過去地產代理刊登「假盤」時常發生。代理利嘉閣表示，集團率先推出「假一賠千」計劃，如客戶於真盤源APP或官方網站發現虛假放盤，查證後可獲發1,000元。

利嘉閣地產主席施慧勤解釋計劃時指，倘若客戶發現真盤源APP或官方網站刊登的二手物業買賣樓盤廣告(租盤及車位不包括在內)不符合四大承諾，即「真實委託」、「真實在售」、「真實圖片」及「真實價格」，即可透過APP作即時舉報，經調查屬實後，舉報者可獲1,000元。

### 5天內回覆舉報結果

為讓舉報得到百分百客觀持平處理，該行設立獨立審查組，專門負責舉報個案，而舉報者將於5個工作天內以電郵方式收到舉報結果。

施慧勤又表示，自約3年前推出「真盤源」計劃後，二手真盤源網站每月平均瀏覽量錄得顯著升幅，較2018年激增逾450%之外，活躍用戶人數增幅亦高達1.6倍，下載量短短不足3年累計高達逾22萬次。同時，透過該APP及網站聯絡代理的次數亦持續上升，過去12個月聯絡代理次數超過24萬次；來自真盤源平台的二手成交客源，較以往上升超過2倍。

被問及會否在中原推行「真盤源」計劃，中原集團創辦人兼主席施永青指，自己向來都是「無為而治」，不會給予太多的指示，只要有人自己想做(真盤源)都可以。他認為，「真盤源」為市場大勢所趨，希望將來成為市場常態。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，深信「假一賠千」計劃可進一步提升公司品牌形象及市場口碑外，更全面加強保障消費者權益。他相信，計劃的正式啟動，對公司營業額有正面提速作用，預期在業務收益方面，將有約40%的增長，全年達20億元。



●利嘉閣地產主席施慧勤(右二)指，該行設立獨立審查組處理舉報問題盤源個案。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界夥港鐵合作發展的大圍站柏傲莊III上周末首輪銷售沽清331伙單位，昨日落實本週六發售次輪338伙，本週四下午3時截票，本週五進行抽籤，展銷廳及示範單位本週五至六暫停公眾參觀。

### 折實入場費688.9萬起

該批單位全數來自價單3號，包括32伙一房戶、139伙兩房戶、106伙三房戶及61伙四房戶。單位面積307至1,022方呎，折實價688.9萬至2,590萬元，折實呎價18,498至25,952元。

### 琥珀山加推40伙招標

至於新地旗下沙田琥珀山加推40伙招標發售，包括首次推出的Queen Tower 2 B及C單位，推出單

# MegaBox夥WeChat爭消費券商機

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府派發的5,000元電子消費券最快於下月初接受申請，MegaBox高級總監文靜芝昨日表示，MegaBox首度與WeChat Pay HK合作推出消費券多重賞，以WeChat Pay HK在商場內的家庭及親子商戶消費，將可換領現金券及優惠券，總值逾100萬元。她指出，商場已有一半商戶裝有相關系統，正鼓勵其餘商戶裝配。

另一方面，新冠肺炎疫情令香港市民未能離港旅遊，文靜芝表示，

集團迎合「mallcation」消費新常態，特意提升9樓兒童專區租戶組合，共有逾20個兒童商戶，佔地約20萬方呎，其中玩具反斗城更由8樓進駐9樓，租用近1萬方呎的商舖，並加入試玩區等。

玩具反斗城總經理黃嘉歡表示，疫情下集團透過加強小朋友對玩具產品的體驗及啟發性，令小朋友可以選擇到自己喜愛的玩具及學習到知識，從而減少受到網購的衝擊，集團都傾向於具潛力的民生區租用

大面積舖位作分店。

### 部分商戶加租雙位數

此外，文靜芝指出，疫情帶動該商場百貨、超市、家品、電器店及運動品店的營業額均見上升，個別營業額提升逾50%至一倍，因此個別行業於新租或續租時有加租，部分加幅達雙位數。至於人流，以今年2月至5月為例，商場人流較去年9月至11月即疫情最嚴峻時增加逾20%。



●MegaBox高級總監文靜芝(左二)指，商場提升9樓兒童專區租戶組合，包括玩具反斗城租用近1萬方呎商舖。

# 騰訊：新文創生態初步成型

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)在昨日舉行的第六屆騰雲峰會上，騰訊集團(0700)副總裁、閱文集團(0772)CEO、騰訊影業CEO程武在主旨演講中透露，騰訊新文創生態已經初步成型，涵蓋網絡文學、動漫、影視、音樂、電競、遊戲等多種數字文化形式，

營造了一個豐富多元有活力的生態。程武強調，騰訊新文創將繼續扎根傳統文化，深耕本土IP，講好中國故事。

回首過去一年，程武指，國際舞台上，騰訊與聯合國教科文組織下屬學術機構國際哲學與人文科學理事會(CIPSH)達成戰略合作，傳播數字文

化生產的中國經驗，為構建人類命運共同體分享中國智慧。

談到新文創怎麼做，他指出，互聯網的開放，造就今天百花齊放的新圖景；數字技術的進步，便捷人類充滿個性的新表達。生生不息，既是騰訊新文創發展的願景，也包含新文創前進的方法論。

# 滬指3600關得而復失

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)上證綜指昨日向3,600點關口發起衝擊，可惜得而復失，盤中最高觸及3,621點，卻因多空分歧加劇急轉直下，最終倒跌19點或0.54%至3,580點收市。至於深圳成指及創業板指亦小幅下行，分別跌145點或0.98%至14,716點，以及跌19點或0.61%至3,208點；而白酒概念股跌跌停停。兩市共成交9,854億元人民幣。

### 議案審議刺激上海本地股

據新華社報道，全國人大常委會7日舉行全體會議，審議國務院關於提請審議授權上海市人大及其常委會制定浦東新區法規的決定草案之議案。外界猜測，這或與浦東新區的新定位和新任務有關。上海本地股昨再掀

漲停潮，浦東金橋、陸家嘴、龍頭股份等漲停，上海臨港升8%、外高橋漲7%，而上海自貿區整體大漲3.5%。此外，鴻蒙概念強勢格局未改，逆市收漲近2%。

跌幅榜上，白酒概念股大幅回調重挫6%，大湖股份、青海春天、金種子酒、伊力特、古越龍山、金徽酒、水井坊、迎駕貢酒、捨得酒業、酒鬼酒、大家科技、老白干酒等個股大面積跌停，五糧液跌近5%，貴州茅台下滑3%。

百瑞贏分析，昨日強勢股的補跌導致大盤呈弱勢，短期對指數不要期望過高，後面並不排除繼續弱勢震盪的可能。不過，好在成交量並沒有明顯放大，說明市場整體籌碼相對穩定，主要是部分高位股補跌拖累市場情緒。

# 博時招商蛇口產業園REIT成立

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)公募REITs(房地產投資信託基金)正成為資本市場關注的焦點。首批9隻公募REITs已於上週正式發行完

畢。博時招商蛇口產業園REIT昨日宣布正式成立，募集有效認購總戶數達到28.30萬戶，合計募集9億份，募集金額達到20.79億元人民幣。經過份額回撥

與比例配售，最終向戰略投資者、網下投資者、公眾投資者發售的基金份額數佔募集總份額比例分別為65%、24.5%、10.5%。