

國安法及完善選舉制度助增土地供應

陳啟宗：樓價不會快速攀升

本港過去多年一直深受土地不足、樓價高企問題困擾，恒隆地產(0101)董事長陳啟宗昨日直言，樓市過去廿年發展並不健康，全因沒有土地出售，但這不是政府能力問題，而是立法會受到掣肘。不過自香港國安法出台後，香港已發生根本性改變，相信未來3至10年將會有更多土地供應，樓價不會快速攀升，但亦看不到樓市會因此被「推冧」，因為不少港人已置業，內地來港人口增長亦足以彌補本地人口的流失。他睇好高檔住宅後市，因香港低稅率及有相當自由。

●香港文匯報記者 顏倫樂

陳啟宗表示，他對樓市發展持中性態度，認為不需要擔心下跌，但亦相信樓市不會飛升。他指，樓市過去廿年發展不健康主要因香港缺乏土地，舉例新界東北、郊野公園邊陲及維港以外填海等等增加土地方法都在立法會遇到阻力。「唔係話政府官員晒唔，但主要責任唔係官員度。」

「政府無誘因推冧個市」

他重提前特首董建華當年提出的「八萬五」建屋計劃，指時任財政司司長的曾蔭權已找到足夠10年用的建屋用地，反映香港不是沒有土地。但他指，雖然未來在香港國安法及選舉制度完善下，供應會上升，但本港已有四、五成人自置物業，「政府無誘因推冧個市」，而內地人來港數量亦「多到飛起」，抵消人口流失的影響。

他又較睇好豪宅物業，因香港低稅率，亦有相當自由，除內地來港的新增人口外，香

港本身亦有足夠富裕人士，因此看好高檔住宅市場，未來亦會主力競投高檔住宅地。

重申市唔好時出來入市

他又指，去年是一個好時機買地，因為前年有黑暴，去年有疫情。他重申：「當滿街鮮血時，入市就會贏，市唔好，恒隆就會出來。」翻查資料，恒隆去年以25.66億元向美國領事館購入南區豪宅地。

內地樓市調控影響有限

問到內地對樓市的宏調力度加強，陳啟宗指對公司影響較細，恒隆主要集中商業地，住宅用地僅佔少數。他又指，內地房地產市場整體過了一個臨界點，由以前較少規範，走到今天規範了許多，而發展商亦意識到房地產市場已經不再是20至30年前般容易賺錢，所以會發展許多非核心業務。

至於公司在內地的業務，由於疫情消退，內地高端商場的租戶銷售額增長65%至232%不等，次高端商場則錄得3%的溫和增長。行政總裁盧韋柏表示，疫情下內地零售出現改變，由於日用品可以網購，故內地高端零售銷售勢頭持續。而部分外國奢侈品牌更推出針對內地消費者的獨家產品，可見外國品牌亦清楚未來的增長動力在內地市場。

香港零售市道方面，銅鑼灣商舖組合大受衝擊，收入跌20%。旺角商舖組合主要接觸時尚的年輕消費者和旅遊行業相關業務，因此亦大受影響，雅蘭中心和家樂坊的收入跌25%。盧韋柏指，恒隆上半年繼續對租戶提供租金優惠，相關優惠要在業績中攤分，但屬於是預料之內。展望下半年，恒隆已因應電子消費券計劃推出優惠，希望能刺激消費，相信下半年收入會有增長。



●恒隆陳啟宗(右二)表示，對樓市發展持中性態度，睇好豪宅物業，未來會主力競投高檔住宅地。左起：陳文博、盧韋柏、陳啟宗及何孝昌。恒隆提

內地增長勁 恒隆地產扭虧賺22億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒隆地產昨日公布業績，上半年業績扭虧為盈，基本純利增長10.6%至22億元，收入增加18.9%至49.75億元。業務方面，整體租賃收入上升19%至49.75億元，其中內地市場錄得強勁的租賃收入增長，足以抵消香港業績的跌幅。另外，恒隆集團(0010)亦扭虧，中期基本純利按年增12%至14.98億元，中期息增加10.5%至0.21元。

恒隆地產今年上半年無物業銷售收入入賬，所有收入及利潤增長來自物業租賃業務，香港物業租賃收入跌

增派中期息顯信心

公司今年增加派息，每股增5.9%至0.18元。行政總裁盧韋柏指派息政策未有改變，主要視乎業績表現去調整股息。董事長陳啟宗補充：「如果對全年業績沒信心，中期不會加股息」。而下半年會否再加，則要視乎董事局決定。

美聯籲政府取消壓力測試



香港文匯報訊(記者 黎梓田)美聯儲維持低利率不變，刺激一二手住宅物業交投。美聯物業昨日發表置業調查報告，結果顯示逾四成受訪者有意入市，睇好後市的接近八成。住宅部行政總裁布少明預期下半年樓價升幅加快，全年聯升15%，當中豪宅全年升幅更高達兩成。他認為，新一份《施政報告》應注重增加土地供應，建議取消壓力測試及放寬1,000萬至2,000萬元物業按揭成數。

四成受訪者有意入市

美聯物業住宅部行政總裁布少明透露，調查共收回1,112份有效問卷。在入市意慾方面，約43.5%受訪者表示有意入市，較上次同類調查(2020年11月)的29.7%增加13.8個百分點，反映受訪者置業態度由觀望轉為積極。他稱，過去一段時間，股市不時出現波動情況，刺激套股換樓，即使在疫情影響下，經濟較為低迷之時，樓價仍表現平穩。調查又顯示，投資者比例明顯上升。在被

問及入市目的時，多達約40.7%受訪者表示為投資，在去年1月的同類調查中，投資比例約兩成多，到去年11月則升至逾三成。事實上，近月多個新盤，包括港鐵黃竹坑站及大圍站上蓋項目，投資者比例更升至約五成。該行稱，預見在資金泛濫的情況下，將有更多投資者入市。

近八成人睇好樓價走勢

樓價走勢方面，77.9%受訪者均認為未來半年樓價走勢平穩向好；約51%的受訪者更認為樓價上升，比對上一次同類調查的20.8%(2020年11月)比例大幅上升。

布少明又提到，該行推算今年首5個月的移民家庭有近6,000戶，部分或會出售物業。但他認為，不少留港市民都對後市感樂觀，令此類移民盤迅速被吸納，不少業主亦善價而沽，有助抵銷其對樓價的影響。

他預料，踏入下半年大批新盤繼續部署推出，預料今年新盤銷售量有望回升至1.8萬伙水平，比去年升近兩成半，而新盤銷售額或

美聯對新一份施政報告建議

- 1 着眼增加土地供應，包括填海造地和發展郊野公園邊陲地帶
- 2 進一步「撒辣」，放寬1,000萬至2,000萬元按揭成數至七成或以上
- 3 全面取消壓力測試

製表：記者 黎梓田

●美聯物業布少明表示，最新調查顯示逾四成受訪者有意入市，睇好後市的接近八成。記者黎梓田攝

達2,500億元，創《一手住宅物業銷售條例》生效後新高。他又睇好樓價升勢持續，8月有機會破頂，一旦破頂後升勢將提速，預計下半年樓價升約9%，全年樓價升幅預測至約15%，豪宅樓價更睇升20%。

布少明建議，政府將發表的施政報告應着眼於增加土地供應，填海造地和發展郊野公園邊陲地帶。另外，他認為，政府亦應進一步「撒辣」，放寬逾1,000萬至2,000萬元物業按揭成數至七成或以上，亦應考慮完全撤銷壓力測試，減低上車門檻，協助市民置業安居。

集團派發上半年花紅

另外，樓市交投理想下，美聯最新公布，向旗下中央專業部門及前線職員員工派發上半年花紅，按工作表現釐訂，平均可獲1.45個月，最高可獲2.15個月。美聯集團副主席黃靜怡表示，上半年本港住宅市場「量額齊升」，公司一二手市佔齊升，早前已公布「盈喜」，故發放花紅以鼓勵員工努力不懈。

疫情好轉 逾半人看好樓價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)花旗銀行於6月就今年第二季市民置業意向進行調查。調查結果顯示，隨著新冠肺炎疫情放緩，受訪者對樓市明顯恢復信心。逾半受訪者認為未來1年樓價上升，只有約一成受訪者看淡樓市，比例較上季少。然而，有閒錢的受訪者比例則有所下跌，令到有興趣置業的受訪者佔比只有14%，數字按季下跌。

訪者對樓價發展信心大增。

有閒錢人減 買磚意慾跌

然而，當受訪者被問及家庭收支情況時，約五成受訪者表示家庭收支支出多，較上季有近六成減少，36%表示收支剛好平衡，亦有14%認為家庭支出比收入多，反映有閒餘資金的受訪者比例較上季有所下跌。而第二季14%受訪者表示有興趣置業，比例亦較上季稍為回落。

是項調查為花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心，以隨機抽樣電話訪問形式，在6月訪問超過500名香港市民。該月大部分日子錄得「本地零確診」，相信疫情大轉好轉過來，令受訪者對樓市上揚充滿信心。

澳門上葡京度假村今開業

香港文匯報訊 由澳娛綜合度假公司在澳門路氹發展的澳門上葡京綜合度假村今日(30日)起分階段開業。首階段啟用設施包括度假村內最大的酒店大樓「澳門上葡京」、多間潮流餐廳食府、康體休閒設施及會展活動場地。

澳娛綜合董事局主席何超鳳表示，上葡京是澳娛綜合發展的重要里程碑，在接下來數月將陸續推出更多「傳奇之上」的優越體驗。集團竭力打造至臻完美的上葡京，以豐富澳門

旅遊的多元發展。未來將繼續提升酒店休閒業的水平，助力澳門特區政府構建世界旅遊休閒中心。

為慶祝分階段開業，集團推出優惠套票，包括上葡京酒店住宿及休閒設施、「自助山」雙人早餐、遊覽「綠茵勝境」花園，以及每房每晚澳門幣300元的餐飲消費額，可用於度假村的特色餐廳、客房用餐服務或迷你吧。客戶可前往網站(<https://qr.glp.mo/dg4sp5>) 預訂酒店住宿。



●澳門上葡京綜合度假村今起開業，並推出優惠套票吸引大眾前來。

經絡料港低息環境至少3年

香港文匯報訊 美聯儲議息會議結束，宣布基準利率維持在0%至0.25%區間不變，亦是自去年3月16日後，連續11次議息會議維持接近零息水平，而當局仍保持每月買債最少1,200億美元。香港暫未有銀行宣布更改最優惠利率(P)，經絡按揭轉介美聯儲重啟退市於明年進行港低息環境持續至少三年。

市場普遍認為美聯儲的縮減買債規模進展漸近，當局亦首次表示美國經濟已經有利削減買債規模的方向取得進展，委員會將繼續作出評估，市場解讀未來將有退市的可能性。不過，美聯儲亦重申經濟重啟導致的高

通脹或只屬暫時性，未來通脹有機會逐步回落。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，早前公布的首次申領失業救濟人數意外回升，就業市場未完全改善，加上Delta變種病毒及中美博奕持續，考慮到美國經濟仍未完全復甦及多項不明朗因素的出現，現時美聯儲仍未有足夠條件啟動縮減量化寬鬆(QE)措施。

環球「水浸」香港步伐更慢

他指，在低息環境及環球「水浸」的大環境下，香港加息的步伐將比美國更為延後。參考上一輪量化寬鬆的時間表，美國於2009

年3月實施量化寬鬆，並於2014年10月停止量化寬鬆後的1年2個月後才開始加息。料美聯儲將於年內「放風」收水，實際重啟退市料於明年2022年進行，而美國加息最快於2023年才開始。

然而，他認為，即使美國加息，香港亦有機會不立即跟隨，參考上一輪加息周期，美國加息9次達2.25厘，香港才加息1次為0.25厘。由於現時銀行結餘達到4,575億元新高水平，相信香港未有急切加息需要，港低息環境仍會維持最少至2024年，因此未來3年香港息口仍會保持非常低的水平，對樓市具支持作用。