

多招釋放土地 地產股企穩

新界北開發利基建股 中國建築抽升8.7%

特首林鄭月娥新一份施政報告着眼新界北區整體發展，建設「北部都會區」，並多管齊下釋放土地供應，「大變天」利好地產股及建築股，大行也看好香港地產業的未來發展。港股昨天雖然先升後跌，地產股大致企穩，新地(0016)及新世界(0017)更逆市升1.6%及1.8%。受惠新界北部基建建設，中建築(3311)抽升8.7%，利基(0240)也升6.1%。

●香港文匯報記者 周紹基

大行點睇施政報告及地產股

花旗：就目前政治環境，港府應可輕易通過任何土地供應政策，相信零售租賃商的政策風險會較少，並有潛在通關催化劑，首選恒隆(0101)及九倉置業(1997)。

摩通：假設發展商將農地免費轉贈政府、未來開發項目現金流估值歸零這兩大情況，長實(1113)與新世界(0017)所受壓力最小，相當股價下行風險約9%，信置(0083)及恒地(0012)則達20%及37%。

滙豐：地產股估值變得吸引，而且寫字樓租賃業務出現新的利好因素，建議投資寫字樓的發展商更可取。

美銀：相信投資者早前過分憂慮香港樓市政策的轉變，今份施政報告未有大力增加私樓供應，或過分冷卻樓市措施，相信地產股會回升，以新地(0016)和新世界(0017)最受惠。

大和：市場早前對地產股有過分悲觀的憂慮，應要視乎地產商如何將政治環境的轉變變成發展的機會，對本地地產業持正面看法，可趁低吸納。

整理：香港文匯報記者 周紹基

發展商回應施政報告

香港地產建設商會：「北部都會區」開拓大量土地資源，有利於香港的經濟民生、創科發展和房屋供應。施政報告訂定多項中長期公私營房屋的建屋目標，承諾強化跨局跨部門協作，為土地房屋事務制訂成效指標，商會表示贊同，若能同時加快市區重建步伐，更可起立竿見影之效。商會將全力配合特區政府，與社會各界攜手，共建和諧美好家園。

新地：建設「北部都會區」為規劃香港未來發展定下重要方向，而精簡土地開發程序、釋放不同土地以達至地盡其用等一系列措施，令人鼓舞。新地一直倡議公私營房屋「雙軌並行」與「多管齊下」，以完善房屋階梯、滿足不同住屋需求。集團會積極配合政府，盡速興建切合市場需要的優質私人住宅，參與各項公私營合作計劃。

新世界發展：支持施政報告提出多項政策及措施，以建設香港，融合國家發展大局，並全方位增加土地供應，解決房屋問題。集團樂見並會積極配合政府推展「北部都會區」，打造成新的香港發展焦點。集團期望，社會各界能通力合作，透過公私營合作模式，讓基層盡快上樓，紓解年輕家庭上車難等問題，令市民早日安居樂業。

信和集團副主席黃永光：施政報告高瞻遠矚，長、中期規劃聚焦民生、土地供應、提升創科方面的新競爭優勢和大灣區帶來的龐大機遇，涵蓋各範疇，有利可持續發展，集團全力支持。信和集團對香港和國家充滿信心。香港及內地充滿機遇，集團會繼續在這兩個地方投資，一如過去50年。

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



●新一份施政報告提出多項基建計劃以發展產業及興建住宅，包括重啓馬料水填海計劃，刺激地產股及基建股。
資料圖片

●恒生指數昨日跌幅0.57%，主板全天成交1,039.69億元。
中通訊



新一份施政報告提出拓展土地和房屋供應藍圖，但公私營房屋供數量無大變化，市場人士表示，早前投資者憂慮本港的地產業「遊戲規則改變」，令地產股大幅下挫。昨日的施政報告反而表示會大力開發本港新界北部都會，公私營房屋的土地缺口亦更多地利用新界現有土地作為來源，對地產股後市屬利好因素。

建築股炒高 恒指跌137點

由於未來將有多個大型基建及交通規模的擴大，建築股亦被炒高。恒指昨主要由科技股領跌下，全日反覆挫137點，收報23,966點，跌穿24,000點大關。科指收報5,866點，全日跌1.5%。

與施政報告相關的地產股，表現大致平穩，當中新地升1.6%，新世界亦升1.8%，恒隆(0101)及嘉里(0683)升0.8%及2.6%，信置(0083)、恒地(0012)及長實(1113)分別微跌0.1至0.2%。施政報告推進大型基建及交通，中建築抽升8.7%，利基也升6.1%。

美銀證券發表報告指，投資者早前過分憂慮香港樓市政策轉變，將不利於樓市，但施政報告中未有大力增加私樓供應，公私營房屋供數量也沒大變動，反而着重新界北部都會的開發，相信地產業會回升，其中以新地和新世界最受惠。

不過，該行仍預期，明年住宅樓價會溫和下降，影響新盤銷售量數字，

以及股價上升的潛力，因此降低地產股目標價9%至17%，以反映較大的資產淨值折讓。該行指出，整體香港發展商目前平均折讓率約61%，或較2018年以來歷史平均低1.5個標準差。至於收租股中，則看好領展(0823)，認為其可受惠零售市道復甦、可分派收入增長，以及估值吸引。

市道復甦 領展獲大行看好

瑞信大中華區首席投資總監邵志銘昨日稱，經濟目前仍有下行壓力，料中國人民銀行在年底會「放水」，加上某些板塊已跌得太低殘，故相信恒指在跌穿24,000點大關後，會有反彈空間，該行仍維持恒指年底目標為

26,500點。

施政報告重申支持SPAC上市，以及內地與本港進一步互聯互通，「港股通」更會研究加入人民幣報價，但港交所(0388)仍跌0.6%。科技股疲軟，美團(3690)跌2.1%，騰訊(0700)跌0.8%，小米(1810)跌1.4%，惟獨有消息透露有外資基金增持的阿里巴巴(9988)，逆市彈升1.5%。

油價上升，「三桶油」齊造好，中石油(0857)升4.3%，是表現最好藍籌，中海油(0883)及中石化(0386)各升2.3%及3.1%。美債息上升推動本港金融股也逆市向好，滙控(0005)受捧而挾升3.3%，恒生(0011)、東亞(0023)及大新金融(0440)都報升。

地產界睇好白石角洪水橋發展

持下，樓價長遠相對穩健，其中白石角及洪水橋兩區皆會新增鐵路網，對兩區樓價起支持作用。施政報告提及洪水橋將興建跨境鐵路連接前海，陳永傑認為，洪水橋缺乏鐵路網絡，導致樓價低水。今年中原城市領先指數新界西CCL已累升12.4%，成四區之冠。日後跨境鐵路開通後，料洪水橋一帶物業將受兩地商人及前海專才歡迎，帶動區內租賃及投資市場，區內樓價升幅可優於大市5%。現時洪水橋區內分層單位二手入場費390餘萬元起，平均呎價9,500元起。

「真1小時生活圈」人口北移

另一邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告提出積極增加土地及房屋供應，惟住宅發展需時，未來數年私宅落成量未會大幅增加，料樓價不會觸發樓價向下調整。不過，隨著長遠供求失衡的問題可望紓緩，加上最近股市波動，故調低今年樓價升幅預測至約10%。

美聯物業住宅部營運總監張子存則指，連接多個邊境口岸下，新界「北部都會區」將可與深圳形成「真1小時生活圈」，推動「香港人口北移，深圳資金南移」，聚集於新都會區。此外，政府有意將北環線由古洞站向北及東延伸，並研究於洪水橋興建連接深圳前海的跨境鐵路，亦擬將東鐵



●業界認為，洪水橋將受惠跨境鐵路連接前海，料吸引大量人口聚居。資料圖片

線伸延至深圳羅湖，預料新界區基建發展迅速，利於人才遷入。

刺激發展商加快新盤推售

參考早前多幅古洞區賣地成績，發展商投標反應踴躍，購入價均高於估算，可見他們對新界北發展甚具信心。張子存較看好古洞、元朗洪水橋、粉嶺及屯門西，料以上區域物業升值潛力較大，並估計發展商積極增加土儲，加快推售新盤速度。事實上，長實於洪水橋洪元路2號新盤#LYOS正待獲批預售樓花，有望年內推售，該盤提供341伙。至於泛海國際旗下水橋橋田心路、洪元路及洪安里住宅發展項目亦預計今年內推售，涉逾1,000伙。

此外，施政報告亦提出多項新思維重建舊區，包括「油旺地區規劃研究」轉移地積比的政策同樣適用於私人項目，同時考慮縮減強制拍賣所需業權成數。美聯工商舖行政總裁(工商舖)盧展豪預計，過往未必有太大重建價值的迷你地盤吸引力將會增加，若果它們亦可透過轉移地積比，釋放物業價值，增加發展商收購的誘因。

另一代理行，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，位處新界「北部都會區」之鐵路站規劃一帶物業將可跑贏大市，如白石角及洪水橋之項目。又指，施政報告藍圖塵埃落定後，掃除不少疑慮，加上目前政治環境穩定，疫情受控及經濟復甦持續下，料第四季樓市將再升逾2%，全年樓價如年初預測至少升10%。

白石角二手反價封盤 元朗現偷步入市

二手反應 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份施政報告提出大舉發展新界北及周邊地區，又興建新鐵路連接深圳前海，同時又邀請港鐵研究以白石角香港教育大學運動中心為基礎，興建新的東鐵線科學園/白石角車站，以配合擴大科學園發展。新界北變天，區內二手樓市即時起變化，白石角有二手樓業主即時反價20萬元，部分甚至封盤不售，元朗區亦現偷步入市個案。

逸瓏灣1期低層反價20萬

白石角區內逾8,200伙私樓有望晉身成為「鐵路盤」，升值潛力大增，中原地產高級區域營業經理文琪昌表示，消息公布

後，該行即時接獲5至6個放盤業主決定封盤，暫不放手單位，佔放盤總數約15%，料區內樓價短期錄約5%升幅。部分業主亦即時反價，白石角逸瓏灣1期高座第21座低層D室，面積1,006方呎，三房套間隔，中原地產黃達雄稱，業主原本叫價1,300萬元，昨日因應建成的白石角車站，即時反價20萬元至1,320萬元放盤，每方呎叫價13,121元。不過亦有二手業主等不到該站落成，於施政報告公布前損手離場。中原地產周家傑表示，白石角雲滙10座中層B2室，面積459方呎，2房間隔，前日議價後以845萬元易手，呎價18,410元。原業主於2018年以932萬元購入單位，賬面蝕讓約87萬元。其他地區，美聯物業林曉丹表示，元朗

區部分業主見基建有望陸續上馬，叫價轉趨強硬，讓價空間收窄。更有白表客為免遲買更貴，前晚漏夜趕及與業主議價購入朗屏邨兩房單位。白表客提前漏夜購朗屏邨成交為雁屏樓低層11室，面積423方呎，買家料新界北鐵路及其他基建落實，決定施政報告前入市，以未補地價237萬元購入單位，呎價5,603元。原業主2015年5月以約38.89萬元購入上址，升值5倍。中原溫旭銘亦表示，元朗爾密羅維洛大道3座中層B室，面積868方呎，業主叫價1,060萬元，其後減價20萬元，吸引買家施政報告公布前夕以1,040萬元購入，呎價11,982元。

星凱·堤岸首日收逾4千票

至於鐵路所及新界新盤入票反應火熱，中洲置業旗下火炭星凱·堤岸前日以折實平均呎價18,888元公布首張價單268伙後，昨日開始收票，消息指，截至昨晚7時已收逾4,000票，超額登記14倍。

新地元朗大盤下月底推出

新地副董事總經理雷霆昨回應查詢指，集團一向當樓盤取得售樓紙便盡快推售，旗下提供1,030伙的元朗YOHO Hub有機會本月底至11月初推出。至於白石角優景里項目有機會最快於明年首季推出市場，項目已獲批建14幢11至14層中低密度大廈，另設1幢1層高會所，另設安老院舍。



●逸瓏灣1期三房單位業主因施政報告提出擬建白石角車站，將單位叫價由1,300萬元調升至1,320萬元。資料圖片