

7盤趕尾班車 12月1700伙應市

代理料通關帶旺樓市 看好二手買賣

樓市交投量於年底出現反彈，重上七千宗水平。踏入2021年最後一個月份，12月樓市交投可望繼續旺場，發展商依然積極推盤，估計多達7個新盤預備推售，以新地元朗 The YOHO Hub 第B期(1,030伙)規模最大，其餘依次為九龍灣皓日(294伙)、西半山CAINE HILL(187伙)、上環ONE CENTRAL PLACE(121伙)、九龍龍駒道縵外(64伙)、古洞南華第1期(5伙)及九龍塘禮著(4伙)，合共提供約1,705伙單位。

●香港文匯報記者 顏倫樂



元朗The YOHO Hub第B期料為12月唯一規模逾千伙的大盤。

資料圖片

——手交投表現不如一手亮眼，但11月亦保持穩定，美聯綜合土地註冊處資料指，11月首29日二手住宅註冊量錄3,635宗，已逼近10月全月3,656宗。該行相信全月成交可以攀升至約3,800宗，超越10月總數，註冊宗數連跌3個月後將止跌回升。由於數據滯後，上述二手成交主要反映10月市況，不過11月二手屋苑表現其實更標青，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合該行分行資料，全港35個大型屋苑於過去4星期(11月1日至11月28日)共錄253宗成交，按月上升約14%。若以此推算，全港二手住宅交投有望重上逾4,000宗水平，預計於12月註冊數據反映出來。

布少明：買家二手市場尋寶

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，臨近年底，多個新盤接踵登場，雖然吸納大批購買力，但一些買家仍四出在二手市場「尋寶」，

加上普遍業主叫價態度未見強硬，帶動二手交投在剛過去的一個月有所回升。而且市場亦憧憬未來內地及香港兩地進一步通關，屆時對本港經濟及樓市均可望帶來正面刺激作用，故不少買家趁年底前加快入市步伐。

綜合各間代理行與土地註冊處資料，大致預測11月樓市整體成交量將達到7,000宗以上水平，按月上升約12.5%，當中一手交投量預計有1,800宗，按月料勁升四成，成為今次交投彈升的「主力」。鑑於買賣合約遞交到土地註冊處需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，反映交投回升的局面由10月開始。展望12月，市場預料一手繼續帶動樓市成交，預料全月有7個新盤逾1,700伙應市，以新地元朗站項目The YOHO Hub第B期最矚目，提供1,030伙，勢成市場焦點。

回顧今年樓市交投量活躍，2月到9月的每月

整體成交量介乎7,400至9,957宗不等。然而，由於市場觀望10月施政報告政策，加上市場一度流傳將有新樓市調控措施，而且市場亦未能消化急升的樓價，令10月交投突然大跌至約6,250宗。惟樓市於負面消息過後重回升軌，於剛過去的11月明顯回暖，綜合中原及美聯預測，料全月整體交投量有望回升至逾7,000宗以上水平。

11月一手成交或1800宗

值得注意的是，11月住宅交投由一手樓盤帶動。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，11月首25日一手私樓註冊量錄1,495宗，較10月全月1,273宗高出約17.4%，月內註冊量最多屋苑是火炭星凱，堤岸，其次是將軍澳海茵莊園，而上述2個項目已為11月一手私樓帶來逾千宗登記。中原日前預測全月一手成交可達1,800宗，將較10月1,285宗按月上升約40%。



●本港未來數年不乏面積逾1,722方呎的住宅單位供應，包括將於12月登場的縵外。

資料圖片

億元豪宅蓬勃 成交倍增創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年樓價持續攀升，尤其憧憬往後全面通關對豪宅有所刺激，令億元級成交大幅增加。仲量聯行昨日公佈《香港住宅銷售市場綜述》指，今年首9個月，市場共錄199宗售價逾1億元的豪宅單位成交，創歷史新高。成交宗數較去年同期增加131.4%，較市道同樣蓬勃的2018年同期高出23.6%。

截至2021年第三季，豪宅資本值年內已回升5.7%，惟仍較高峰期低7.6%。該行指，雖然經濟顯著復甦自然會帶動物業交投上升，但是次激增幅度實不容小覷，尤其現時旅遊限制仍然嚴格，令部分海外資金或未能投入香港市場。

大單位落成增逾八成

仲量聯行香港項目策略及顧

問部資深董事李遠峰表示，市場有大量貴價單位尤其是一手豪宅新盤可供出售，預期2021年有478個面積逾160平方米(約1,722方呎)的E類住宅單位落成，數量較2020年增加83.8%。由於豪宅新盤一般較同類型二手豪宅有顯著溢價，因此即使豪宅銷售速度緩慢，但隨着供應量增加，交易量自然上升。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝預計，未來數年E類單位供應量維持相對高企，2022年及2023年分別有429及332個單位落成。儘管短期內大型單位的供應量稍增，但位置優越的豪宅將繼續成為富裕買家的搜羅目標，購入自用或作優質投資資產。展望未來，豪宅資本值應會隨着市場復甦及交投量上升而上揚。

特刊

陝利用外資年增12.8% 與港合作大有可為

「香港一直是陝西第一大外資來源地，今年1至10月份，香港在陝西投資企業61家，陝港進出口貿易亦增長53.3%。」陝西—粵港澳大灣區外資企業對接交流會11月30日在深圳舉行，陝西省發改委和陝西省商務廳相關負責人在會上透露，「十三五」時期，陝西經濟綜合實力大幅提升，實際利用外資更是年均增長達12.8%。「當前，陝西正在大力推動經濟社會高質量發展，着力提升營商環境，為外資企業在陝投資發展提供優質的服務。」

讓更多香港高端資本進入陝西

「陝西處於中國向西開放的前沿，是『一帶一路』建設的重要節點，與境外投資者開展互利合作的空間巨大。」陝西省發改委外辦主任張百鳴致辭時指出，陝西秦創原創新驅動平台，目前框架已基本形成，並引進了13個孵化器，組建7個共性技術研發平台和9個創新聯合體，115項科技成果成功轉化並註冊公司，發展前景廣闊。

據了解，此次會議由陝西省政府主辦，陝西省商務廳、陝西省發改委承辦。除了深圳主會場，大會同時還在香港和澳門設立分會場，近50位港澳企業家通過



●陝西—粵港澳大灣區外資企業對接交流會在深圳舉行。

視頻連線形式參與。

港商藍國慶在視頻發言中指出，香港一直是陝西重要的外資來源地，同時也是陝西企業上市的主要目的地和走向國際的「跳板」。「陝西秦創原創新驅動平台讓人鼓舞，希望能依託香港國際資金池的優勢和科技創新資源，推動陝西企業來港上市，同時讓香港更多的高端資本和管理理念進入陝西，進入秦創原，陝港合作大有可為。」

「今天的交流會，為陝西省與粵港澳大灣區外資企業和商協會搭建起一個交流平台。」陝西省商務廳副廳長王宏偉向與會企業家再次發出誠摯的邀請。「希望大家與陝西一起分享發展新機遇，開啟合作新篇章。我們會一如既往地提供全方位的優質服務，使大家安心創業，開心工作，舒心發展。」

陝西文旅回暖 冀攜手灣區拓全域旅遊

攜手粵港澳，共創新未來！2021陝西—粵港澳大灣區(深圳)文化旅遊推介會11月29日在深圳舉行，來自兩地業界的逾百位代表面對面進行了深入交流和洽談。陝西省文化和旅遊廳副廳長盛義軍在推介會上表示，陝西文化旅遊呈現出逐步回暖、持續上升態勢，希望兩地文旅領域進一步拓寬合作空間，在陝西這片熱土上共享發展機遇。

兩地文旅合作潛力巨大前景廣闊

此次推介會由陝西省人民政府主辦，陝西省委宣傳部、陝西省文化和旅遊廳、陝西省商務廳承辦。除了「文化陝西」主題旅遊推介，陝西省銅川、延安等地市，以及陝西旅遊集團和陝西文投集團，亦先後進行了文化旅遊資源及重點文旅項目推介，贏得現場陣陣掌聲。

「眾所周知，中華5000年文明的活水源頭在陝西，中華3000年王朝史的序幕和高潮在陝西。」陝西省文化和旅遊廳副廳長盛義軍在致辭時表示，悠久深厚的歷史積澱，勤勞智慧的鄉風民俗，彰顯了陝西文化旅遊的獨特魅力。「今年前三季度，全省接待內地旅遊人數13041.37萬人次，與2020年同比增長17.97%，文化旅遊呈現出逐步回暖、持續上升態



●陝西金牌文化旅遊形象大使現場推介「文化陝西」。

勢。」盛義軍同時指出，粵港澳大灣區是中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，與陝西在優勢文化旅遊資源等方面形成重要互補，交流合作的潛力巨大，發展前景十分廣闊。「希望兩地在文旅領域進一步拓寬合作空間，共享發展機遇，共創美好未來。」

「絲綢之路起點，兵馬俑的故鄉，處處都散發着迷人的光彩。」深圳文旅業界代表張小姐在會後表示，陝西旅遊資源豐富，近年來推出的多個創新項目讓人印象深刻。「了解中國從陝西開始，未來我們一定會組織更多的深圳及海外遊客，赴陝西感受古今的輝煌和驕傲。」

遠展：啟德新購地純建住宅

遠東發展孔祥達(右)表示，手上有不少酒店、停車場及地舖等非核心資產可供出售套現。

記者 黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)遠東發展(0035)昨日舉行中期業績會議，董事總經理孔祥達表示，早前集團與新世界(0017)組合營公司收購佳兆業(1638)有份持有的啟德地皮，由於本身為在建中項目，大部分地基工程已完成，節省不少時間和成本，對公司來說相當吸引。他透露，公司會將該地發展為純住宅項目，有一定比例單位望向海景，會引入零售商店，預計2024至2025年間落成。

政府不想「推冧」市

對於本港樓市展望，他指，本

港房屋需求強，有很多人未上車，雖然政府有長遠增加房屋供應對策，但短期難以見效，而由於本港低息環

境，樓價不會有太負面因素影響，所以樓市短期仍然樂觀。他認為政府絕對不是想「推冧」樓市，而是想樓價升幅平穩，同時解決市民住屋需求，而現時土地政策方向正確，可以為中小型發展商提供更多機會參與。

他提到，集團手上有不少非核心資產可套現，如非以帝盛為命的合夥酒店、較低效率的小型停車場、住宅樓下的地舖等，會考慮將其出售並投資在其他項目。又認為公司市場價值遠高於其資產負債表內價值，以灣仔帝盛酒店為例，起初估值只有1億多元，惟實際市值約40億元。

至於其他部署，孔祥達提到，現時旗下香港酒店大部分均為防疫酒店，而疫情前酒店約有五成為內地客，但由於放寬時間表仍然未明，須待進一步通關時再作部署安排。此外，香港旗下一間酒店有機會轉為長租，雖尚未落實但會考慮與基金公司合作，興建長租式住宅等。

檢促酒店收入升81%

遠展昨公布截至9月底的6個月業績，期內收益31.2億元，按年升0.3%；股東應佔溢利10.71億元，按年升2.06倍，每股盈利44.7仙，派發中期息4仙。期內，酒店業務及管理收入按年增81.2%至6.6億元，原因是業務重心轉移至檢促住宿，而香港整體酒店入住率達74.5%，平均房租升94.1%至794元，每間客房收益升1倍至592元。展望未來6個月香港與內地進一步通關有望，有利集團在港酒店，現正開發13間新酒店，預期少數最早於明年下半年財年開幕。

恒地9.6億統一落山道業權

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土瓜灣落山道58至70號、美華街1至9號及下鄉道18至20號在昨日進行強制拍賣，大業主恒地在未有對手下以底價9.62億元統一業權。項目將連同附近地盤一併發展，可建樓面約374,335方呎。恒地執行董事黃浩明昨指，項目會以中小型單位為主。物業8層高，1960年落成，地

下為9間商舖及5個住宅單位，一至七樓每層共有14個住宅單位，現劃為「住宅(甲類)」用途，佔地約10,196.52方呎。恒地年報顯示，該地將連同附近舊樓一併發展，地盤擴至土瓜灣道68A-76B號、落山道58-76號、下鄉道14-20號、麗華街1-7號及美華街1-9號及2-8號，總地盤面積約42,506方呎，可建樓面約

374,335方呎。恒地執行董事黃浩明指，項目已收購達6年時間，將發展中小型單位為主。

盼強拍門檻至少降至七成

對於政府研究下調舊樓強拍門檻，黃浩明稱對收購重建有幫助，又認為強拍門檻降至七成有實際作用，而部分地區或特殊情況，可考慮降得更低。

新地冀10年內減排25%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)可持續發展已成為企業發展藍圖一部分，新地(0016)昨日發布2020/21年度《可持續發展報告》及全新環境指標，提出新的10年環境目標，涵蓋集團對溫室氣體

排放、能源消耗、用水及建築廢物分流的管理，包括承諾於2029/30年度或之前，將主要物業的溫室氣體排放強度降低25%。

此外，新地以2019/20年度為基準，於2029/30年度或之前將

耗電強度降低13%、用水強度降低5%。而香港在建項目中，每年的建築廢物分流率達到70%或以上。同時亦承諾為所有新建的投資物業取得領先能源與環境設計(LEED)認證。