

50地契2025年到期 政府研修例精簡續期程序

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)立法會議員就土地契約期限的問題向發展局查詢具體安排。該局表示,由現在起計至2047年6月29日,約有2,400個土地契約陸續到期,最早一批約50個地段的地契將於2025年到期,政府將適時提出建議並與相關者進行溝通。考慮到續期手續比較繁複,政府正探討精簡程序。該局又強調,一直有機制處理期滿土地契約續期事宜,在土地行政上「2047年從來不是一個期限」。

發展局稱2047年從不是期限

根據《基本法》第123條,香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約,由特區自行制定法律和政策處理。根據特區政府於1997年7月公布的

政策聲明,沒有續期權利的土地契約(不包括短期租約及特殊用途契約),在期滿時可由政府全權酌情決定續期50年而無須補繳地價,惟須每年繳納租金,款額相當於有關土地應課差餉租值的3%。

發展局局長黃偉綸在書面答覆指出,自特區成立以來,地政總署一直按上述政策處理期滿土地契約續期事宜,撤除那些基於政策考慮作特別用途的契約,絕大部分沒有續期權利的期滿契約均獲續期。換言之,在土地行政上2047年從來不是一個期限。

2047年到期地契涉2400個

根據目前統計所得,由現在起計至2047年6月29日,約有2,400個一般商業/住宅/工業用途地段(按分

地段計算)的土地契約陸續到期,最早一批涉及大約50個地段(按分段地段計算)的地契將於2025年到期,在此之前政府會適時提出建議並與持份者溝通。至於在2047年6月30日當天到期的大量土地契約,地政總署正繼續整理有關資料,有關工作進展理想,相信如期於今年年底完成。

需考慮共有業權續期安排

根據現行安排,若土地契約獲批准續期,署方會以適當方式與業權人辦理所需手續和簽立有關文書。如土地屬單一業權,或屬共有業權而所有業權人一致同意續期安排,地政總署一般會與所有業權人簽立土地契約續期文件。

值得一提的是,如土地屬共有業權而業權人未能或難以一致同意土地契約的續期安排(例如單位分拆出售的住宅樓宇),政府會在現有土地契約期滿後,把新契約批予財政司司長法團,再由財政司司長法團將個別物業的不可分割份數轉讓予有關物業的註冊業權人。此做法確保即使個別業主不同意或不能執行契約續期安排,仍不會影響願意續期及完成轉讓手續的業主的權益。

考慮到上述機制的手續比較繁複(特別是共有業權較多的地段),政府正探討有否其他合適的安排,以較精簡的程序和便捷的方式為土地契約續期,包括探討能否透過法例,對於獲批續期的個案,減省業權人須進行的手續但同時確保有關契約的法律效力。

疫情成本升 政府資助減 1年少賺94%

大家樂預告漲價 部分餐單加1蚊

在年初第五波新冠肺炎疫情衝擊下,大家樂(0341)截至3月底全年股東應佔溢利僅錄得2,121.4萬元,按年下跌94.1%。每股基本盈利0.04元,末期息派18仙,按年減少35.7%。首席執行官羅德承昨日於業績會上指,疫下保持營運已屬不易,成本上漲令集團面臨加價壓力,「在迫不得已的情況下,部分產品會有1元調價」。

香港文匯報記者 周曉菁

羅德承坦言,全球供應成本持續上漲,公司面臨成本挑戰。惟現時經濟疲弱,消費者接受加價能力不高,會避免將成本轉嫁給顧客,主要通過調整餐單等方式控制成本。不過,他也不排除個別產品或有調價,幅度約1元。截至3月底,大家樂平均單價保持約39元。

第五波損失2755營業天

大家樂第四季恰恰為香港爆發第五波疫情,其數據顯示,集團在第五波高峰期有109間門店停業,累計損失營業天數達2,755天(佔整體約17%),故該季度錄得重大銷售損



◆社交距離措施放寬後,大家樂4月下旬早茶市生意,對比去年同期跌幅已收窄至單位數。資料圖片

失,亦打斷首三財季的復甦步伐。集團年內收入按年升11.8%至75.08億元,其中香港收入增加12%至61.77億元,內地收入升11%至13.32億元。

至於社交距離措施放寬後,羅德承透露,4月下旬的早茶市生意,對比去年同期跌幅已收窄至單位數,但晚市生意同比仍跌三至四成,待5月晚市生意才有所改善,跌幅收窄但仍仍有雙位數。他對全年發展仍保持審慎樂觀,料市況已開始逐步恢復至正常水平,集團業務有機會重拾增長動力。

近日新冠確診病例又上升,香港或有機會迎

來第六波疫情。羅德承稱已經有很多預案在手,會視乎事態發展實施。年內,集團錄得政府因疫情提供的寬免及資助共1.27億元,上一個財政年度則為6.38億元。

提高香港業務利潤率

此外,主席羅開光在財報中公布3年期策略性目標。香港業務方面,正調節品牌組合,優化業務模式,意在將利潤率從低單位數提高至高單位數。內地方面,集團會持續專注在大灣區市場發展單一品牌,將零售餐飲網絡拓展至280間門店,同時保持穩健盈利能力及優質服務水平。

新地簽207億可持續貸款

香港文匯報訊 新地(0016)昨日與16家國際及本地銀行簽署一筆5年期可持續發展表現掛鈎貸款協議。本次銀團貸款市場反應熱烈,錄得逾4倍超額認購,最終總貸款額達到207億元,是香港房地產業歷來最大規模的可持續發展表現掛鈎貸款。

為期5年 規模歷來最大

是項貸款由新鴻基地產(金融服務)公司簽署,由母公司新地作擔保。貸款包括三成定期貸款及七成循環貸款,年期為5年。貸款款項將用作集團日常營運資金,以及支持現正進行的可持續發展工作。根據貸款協議,當新地達成預先就ESG設定的可持續發展表現目標時,可獲得貸款

利率折扣。

新地於去年11月簽署86.5億港元可持續發展表現掛鈎貸款,當時已創下市場紀錄。新地連續兩年成功籌組大額可持續發展表現掛鈎貸款,反映集團致力實現可持續發展目標,以及銀行業界信任及支持集團在環境、社會及管治(ESG)方面的工作。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示,新地秉持信念推動可持續發展,是項貸款讓集團更能善用本身的資源和優勢,實現更遠大的ESG目標。儘管面對疫情帶來的挑戰,但集團繼續守「以心建家」的理念,不斷加強集團的ESG工作,配合新地的優質產品和服務,讓香港成為更加宜居、宜業、培育下一代更理想的地方。

人民幣國債超購4.6倍 中銀稱提振信心

香港文匯報訊 國家財政部昨日通過香港金管局債務工具中央結算系統(CMU),面向機構投資者在香港發行75億元人民幣國債。為慶祝香港特區回歸25周年,本次人民幣國債的發行,包括2年期25億元(人民幣,下同)、3年期25億元和5年期25億元。2年期、3年期和5年期新發國債的中標利率分別為2.44%、2.55%和2.75%。本次人民幣國債認購總額344.2億元,超額認購4.6倍。

中銀香港金融研究院資深策略規劃師應堅喆表示,在回歸25周年紀念日即將到來的特殊日子裏,財政部來香港發行人民幣國債,並且發行規模較大,有特殊意義,有利於支持香港繁榮穩定,亦有利於提振離岸市場對人民幣的信心。

帶動點心債加快復甦

近年來香港點心債市場保持復甦態勢,財政部持續發行國債,

去年發行200億元,今年有望增至230億元,對於點心債市場加快復甦起到很好的帶動作用。

應堅喆指出,點心債投資者不局限於香港本地,還有不少來自其他境外地區。離岸人民幣國債發行是人民幣國際化一項重要風向標,過往每次發行都獲超額認購,說明全球都在關注該高等級人民幣主權債。人民幣國債持續發行具有重要意義,一是可滿足境外增持優質人民幣資產的需求;二是可形成離岸人民幣基準孳息率曲線,為推動香港人民幣投融資及其他業務創造條件;三是人民幣資產「走出來」,形成離岸點心債與在岸熊貓債兩個市場相得益彰,共同推動人民幣國際化深入進行。

資料顯示,截至2022年5月末,財政部在香港發行人民幣國債2,380億元,在倫敦發行人民幣國債30億元,在澳門發行人民幣國債20億元。

飛揚最快周內公布價單



◆長實楊桂玲表示,飛揚第1期價單仍與合作夥伴商討中,但已去到最後籌備階段。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤群起推出市場。由長實及新地合作的屯門飛揚第1期在昨日向傳媒開放一個連裝修示範單位。長實高級營業經理楊桂玲表示,項目價單仍與合作夥

伴商討中,但已去到最後籌備階段,最快周內公布,首批將不少於80伙,涉及1房至3房。

首批最少80伙 市價推盤

問到美國周內或再加息,會否擔心影響買家入市,楊桂玲表示,市場已消化加息消息,準買家亦已計算加息因素,預計飛揚以用家主導,受加息影響不大,故對銷情充滿信心。她續指,集團向來以市價推盤,將評估加息等因素,售價方面將參考屯門市中心一帶及同區新盤售價,而示範單位將於開價後開放予公眾參觀。

昨日開放給傳媒參觀的單位,為1座18樓J室,面積282方呎,屬1房連開放式廚房。楊桂玲表示,單位層與層之間高度約3.15米,由於項目面向大自然,設計概念屬「輕奢山系風格」。

另一新盤,恒基旗下紅磡嘉嘉坊,曦匯昨日亦開放開放式交樓標準單位,面積202方呎,

以26樓E室作設計藍本。項目將於本週六首輪開售182伙,恒基物業營業(一)部總經理林達民表示,項目過去5日累收逾1,400票,超額認購6.7倍,本區客佔約五成。他表示,有信心周五可截收逾2,000票。

曦匯收逾1400票超額6.7倍

發展商介紹項目特色單位29樓A室,面積504方呎,連119方呎平台及417方呎天台,屬兩房套連儲物室間隔。單位樓層之間高度約3.5米,客廳外連平台,並以摺門分隔。林達民指,項目共有9伙連天台特色戶,最快本周內以招標形式推出。

此外,恒生銀行個人銀行產品主管袁建忠表示,該行為必嘉坊,曦匯買家提供綠色按揭計劃,成功申請客戶可獲最高10,000元現金回贈,並會自動參加逾38.8萬元現金大抽獎。

全年賣地收入 萊坊料跌至500億

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受第五波新冠肺炎疫情影響,上半年香港住宅樓價錄得輕微跌幅,但仍處於歷史高位。萊坊昨日發表報告指出,預計下半年在疫情受控和新一屆政府帶領下,香港樓市氣氛將會改善,全年住宅樓價升3%至5%,有機會再創歷史新高。惟上半年政府推地較慢,預計全年賣地收入將回落至500億至700億元。

加息只影響少數上車客

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示,美國加息令香港在下半年有機會加息,但預計實際按息仍會在兩厘以下,對市場整體購買力影響不大,只會影響少數上車買家。

王兆麒預計,今年一二手總成交量將回落至5.5萬至5.8萬宗,其中一手成交佔25%。由於上半年政府推地較慢,預計全年賣地收入將回落至500億至700億元,至於全年補地價金額

有望達400億至500億元。王兆麒又指,考慮到豪宅購買力主要來自內地及海外買家,雖然香港投資環境正在改善,但現時仍受制於未能與內地正常通關及有入境隔離要求,預計豪宅樓價全年變幅不變至微升3%。

土地供應方面,萊坊專業服務董事總經理陳致聲表示,政府有不同的中長期方案去增加土地供應,但欠缺短期可快速增加土地供應的方案,特別是在市區。他建議,政府可在修改市區的契約方面多下功夫,包括修改「One House」(一幢房屋/獨立屋)契約、放寬上蓋面積、優化「標準金額」進行活化工廈補地價以及透過市建局去執行更多大型市區重劃項目。

港島甲廈租金大致見底

至於商廈市場,萊坊執行董事及香港區商業物業服務部主管劉柏汶表示,中環甲廈租金水平依然保持穩定,不少來自金融業以及法律業

的跨國公司積極在該區擴充或升級。直至2025年,港島區約有350萬方呎的新寫字樓供應,集中在中環和鰂魚涌。她預期,除北角以及黃竹坑兩區外,整體香港島的甲級寫字樓租金已經見底,下半年租金將會反彈,2022年全年升幅為5%至10%。



◆萊坊料全年樓價最多升5%。左起:劉柏汶、胡孝直、麥健偉、王兆麒、麥海倫及陳致聲。

中歐貿易旺 FedEx增開航線

香港文匯報訊 速遞運輸公司FedEx Express昨日宣布新增一條來往亞洲與歐洲的新航線,為包括中國和日本在內的整個北亞地區客戶提供更好的聯繫和更可靠的服務。

北京往巴黎 每周10班

新航線首次將中國北京與法國巴黎FedEx戴高樂機場(CDG)轉運中心連接起來,並停經日本大阪,每周營運10班航班,同時延長北京前往歐洲的當日出口貨件截件時間,使客戶有更充裕時間安排貨件。

FedEx Express亞太、中東及非洲地區總裁裴佳華(Kawal

Preet)表示,作為世界上最重要的貿易通道之一,歐亞地區是未來幾年巨型經濟體匯聚的地方。解決運力需求非常重要,新航線將有助兩個地區的進出口商建立更靈活的供應鏈,讓他們更便捷地進入新市場。

因應世界第二大經濟體中國所引領的強勁貿易趨勢,亞洲和歐洲國家之間的貿易佔約世界商品貿易的一半。2021年,中國和歐洲之間的貿易額增長至8,000億美元,而且這一個趨勢仍在繼續,2022年1月和2月同期比例增長12%,達到1,380億美元,進一步鞏固中國作為歐盟全球最大貿易夥伴的地位。