

不敢再擁抱熊市 投資最好先忍吓手 陳啟宗：前景數十年來最難預測

恒隆集團(0010)董事長陳啟宗向來聲稱「擁抱熊市」，即在市況最差的時候會見到集團出手購買物業，但他昨日直言：「此熊非彼熊也，有些『熊人』你可以找機會去買，有些『熊人』你最好先忍吓手。」他指出今天世界局勢混亂，疫情、中美關係均無法預測未來走向，而俄烏衝突亦影響了世界資本流向及引發能源問題，最終亦會波及到中國內地及香港。他提到自己已撰寫數十年的股東函件，未嘗過如今天這樣難以預測下半年市況的時候，寄語今日投資「要小心為上」。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆恒隆集團董事長陳啟宗(中)稱，「此熊非彼熊也，有些『熊人』你可以找機會去買，有些『熊人』你最好先忍吓手。」記者顏倫樂攝

陳啟宗昨日於業績發布會上，被問到會否再「擁抱熊市」，他表示過去自己除了講過「擁抱熊市」，近年亦曾提出「此熊非彼熊也」。他解釋：今天許多局勢發展難以預測，包括疫情發展、中美關係等等，而俄烏衝突亦正在影響世界的資本流向，引發能源問題等。世界範圍的局勢變化，最終亦會影響到中國內地與香港。他苦笑指，過去數十年都會親自撰寫致股東函件，未嘗過如今天這樣難以預測下半年市況，尤其當無法知道疫情變化及政府對疫情的處理手法時。雖然公司上半年處於艱難環境下，仍然做得不錯，只要下半年局勢未有再差下去，相信全年表現會不錯。

恒隆地產中期純利跌12%

恒隆地產(0101)昨公布截至6月底止中期業績，期內錄得股東應佔純利

19.48億元，按年下跌12.84%，每股盈利0.43元，中期息維持每股派0.18元。撇除期內2.69億元的股東應佔物業之淨重估虧損，股東應佔基本純利增長22.17億元，按年增長0.77%。期內收入53.02億元，按年上升6.57%。恒隆集團中期純利則14.39億元，同比倒退約5%，每股基本盈利1.06元，派息0.21元。

加息對港樓市影響有限

上半年，物業租賃收入49.86億元，按年升0.22%。其中，內地物業租賃收入增長2.19%至33.67億元，香港市場則下跌3.63%至16.19億元。公司表示，內地租賃收入增長受3月中內地爆發疫情影響，但集團內地物業分布各地，風險得以分散，整體業務表現保持強韌；香港方面，疫情拖累租賃表現，集團將繼續按情況提供租金寬減等措施。

問到美國加息對本港樓市的影響，恒隆地產行政總裁盧韋柏表示，過去10至15年間共有5個加息周期，當中3個周期本港樓價都上升，所以買樓亦牽涉信心問題。

此外，即使本港跟隨加息，港息都是升至約2厘多，相信有置業需求的市民會繼續買樓，但投資回報則會減少，相信以用家為主的項目、豪宅項目影響不大。

內地出現「爛尾樓」業主停貸風波，問到對內地擬設房地產基金的傳聞有何看法，陳啟宗指內地有關當局有足夠數據與經驗去處理，不方便作出評論，但相信不會演變為嚴重問題。他指出，內房今次的風波是過去20至30年累積而來，這樣爆發的確令人擔心，因可能會演變成社會事件，相信政府會小心處理。

盧韋柏補充，指內地現時供款者斷供的俱為質素較低的項目，集團高檔

住宅是另一個市場，彼此沒有關係。而集團至6月底淨負債比率約26.9%，管理層檢視現有債務組合後認為非常健康，現階段未有計劃大幅擴大負債水平。最近未有拿地，原因是公司希望購入黃金地段的商業項目，與目前市場上出售之物業有較大差異。另外，系內武漢「恒隆府」的銷售時間，原本4月已準備好，但因環境及政策的改變，會再觀察後市，待局勢明朗再物色時間推出。

本港租賃市場方面，盧韋柏表示，九龍區及港島東的已有回升勢頭，但港島區的壓力相對較大，因未來寫字樓供應增加，而且屬遊客區的銅鑼灣租賃業務仍待恢復。

政府將於8月派發第二階段5,000元電子消費券，盧韋柏稱很期待，相信可提振本地生產總值及消費意慾，他對下半年零售市道審慎樂觀，相信最壞時間已過去。

長實入標灣仔中國恆大中心

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)陷入財困已有一年多的中國恒大重組方案尚未公開，消息指，中國恒大正標售灣仔告士打道38號中國恒大中心全幢商廈，並於昨日截標，長實表示已入標競投該商廈。項目估值約90億元，低於去年越秀地產洽購作價約105億元約14.28%，亦比中國恒大於2015年11月以125億元贖價購入低28%。

恒大2015年以125億購入

長實發言人昨就回應傳媒查詢時指出，確認已入標「灣仔告士打道38號中國恒大中心」項目。該商廈最初由怡和集團擁有，於1985年落成，樓高28層，總樓面面積345,426平方呎，地庫另有55個車位，初期稱為海軍大廈，為英國海軍俱樂部。其後怡和出售非核心資產，華人置業於1987年以1.6億元購入該大廈部分樓面，至1991年再購入其餘部分。1994年易名為愛美高大廈。大廈於1995年中完成翻新工程，並於2000年再改名為美國萬通大廈。中國恒大於2015年11月以125億元向華人置業購入灣仔美國萬通大廈全幢，呎價高達3.6萬元，創當時本港最大商廈買賣及呎價最高紀錄，及後易名為中國恒大中心，其間動作多多，如2018年底恒大曾抵押全幢商廈融資120億元，又曾透過「自我加租」三倍推高估值。

自中國恒大去年陷入債務危機後，市場亦屢傳中國恒大抵押及放售灣仔中國恒大中心。去年市傳越秀地產計劃以105億元收購恒大中心，但最終考慮到中國恒大未償還負債會為交易帶來潛在不穩定因素，遭越秀董事會反對收購計劃，收購方案最終「落空」。



◆中國恆大中心全幢商廈正招標。

東涌牽引配電站項目收5份標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年11月流標的港鐵東涌牽引配電站項目昨日截標，港鐵昨公布收到5份標書，標書數量與去年流標時候相同。今次入標財團分別有恒地、信置、南豐等。據了解，項目可建樓面約93.96萬方呎，可建約1,600伙，早前市傳項目最新補地價為35.475億元，較去年減幅高達12.18億元或25.55%。



◆恒地代表遞交東涌牽引配電站項目標書。

東涌牽引配電站項目昨日截收5份標書，當中表明獨立入標的有恒地，而信置、南豐等亦有入標，標書數目與去年首次招標時收到的5份標書相同，而當時入標發展商包括長實、新地、恒地、華懋及信置。至於項目早前收到的31份意向書，包括多間本地地產商，如長實、新

地、恒地、信置、會德豐、華懋、英皇等。

補地價金額較去年降25%

項目毗鄰映灣園，雖鄰近2029年才啟用之港鐵東涌東站，但基建仍有待完善，地盤面積約15.66萬方呎，可建樓面約93.96萬方呎，可建

約1,600伙。消息指，今次項目招標條款中列明最新補地價為35.475億元，較去年47.65億元，大減12.18億元或25.55%，每方呎樓面補地價約3,776元，與日出康城13期、將軍澳百勝角通風樓項目等差不多。

綜合市場資訊，連同補地價金額在內，項目估值約32.9億至55.4億元，每方呎樓面地價約3,500至5,900元。除直接調低補地價，據悉項目其他招標條款亦有調整，其中去年要求分紅比例不得少於15%，最新則改為由發展商自行提出分紅比例，相信將成為今次項目能否成功投得的關鍵。而上次港鐵要求發展商提交一筆至少2.5億元的前期費用，現只要求1億元的誠意金。

美息上調符預期 港股匯反應不大

香港文匯報訊(記者 岑健榮)美聯儲一如市場預期再次加息0.75厘，而近日香港銀行同業拆息(HIBOR)呈上升趨勢。不過，根據昨日彭博顯示的數據，港匯處於7.85弱方兌換保證水平之上，金管局無需入市「接錢」，港匯最高曾見7.8489。於昨日傍晚6時，港匯報7.8499。

至於港股昨日表現反覆，恒指高開35點後，最多曾經升102點，高見20,772點。不過恒指其後表現持續轉差，最多曾經跌136點，低見20,533點，最終收報20,622點，跌47點或0.23%，大市成交901.9億元。國指收報7,082點，跌8點或0.13%；恒生科技指數收報4,552點，升15點或0.35%。

ATMX等新經濟股表現分歧。其中，阿里巴巴(9988)收報99.15元，跌1.83%；騰訊(0700)

收報320.8元，升0.19%；美團(3690)收報188元，跌1.1%；小米(1810)收報13元，升2.36%。京東集團(9618)收報245元，跌1.53%。

美通脹或已見頂

金利豐證券研究部執行董事黃德几接受香港文匯報訪問時表示，美國通脹或已經於上月見頂，預期美聯儲加息步伐將會放緩，9月最多加息0.5厘，而美聯儲放緩加息步伐，對全球資產價格表現影響正面。不過他同時指出，內地爛尾樓風波持續，而且市場關注國家主席習近平與美國總統拜登即將舉行的通話，能否令美國撤銷對部分中國貨加徵的關稅，因此他預料恒指短期內主要於20,300點至21,100點之間上落。

大埔超級城斥500萬暑期推廣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府將於8月發放第二期電子消費券，新地旗下大埔超級城斥資500萬元作暑期推廣，按年增一成。新地代理副總經理(租務)蘇蔭彪預期，配合商場的推廣活動及消費優惠，將進一步刺激市民消費，料7月及8月人流及生意將按月升20%。

他表示，該商場打造1,500方呎的「夏日型遊海底世界」體驗館，結合創意互動科技與海洋生物的教育基地，設5個互動體驗專區。同時會推出多個消費獎賞活動，顧客憑電子消費券於場內消費，享多重購物禮

遇，包括在「夏日感謝月」以低至1元換購限量潮物。

他又指，該商場今年上半年有30個新租及續租租戶，涉樓面面積12萬方呎，佔整體商戶兩成，現時出租率為100%。大埔超級城次季人流逾1,000萬人次，按年升10%；次季生意額則按年升20%，超疫情前水平。其中，珠寶首飾及鐘錶生意按年升50%，升幅最大；美容及健康產品生意按年升幅40%；影音電子產品升幅達30%。隨着疫情常态化，該商場將打造戶外休閒空間，主動吸引白石角及科學園一帶客源。



◆新地代理副總經理(租務)蘇蔭彪(中)看好大埔中心7月及8月人流及生意。

按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

加息在即 備用資金慳息妙法

美聯儲最新宣布加息0.75厘，今年加息總和已達2.25厘，等同上一次加息周期(2015年至2018年)的加息幅度。另一方面，近日一個月拆息已升至封頂水平，選用H按計劃業主的供樓開支早已增加。市場亦料本港將跟隨加息，未來數月銀行或會上調最優惠利率P，屆時供樓開支將進一步上升。面對息魔來襲，供樓人士想盡方法慳息，若業主已備了一筆資金，利用該筆資金慳息又有何妙法？

高息存款掛鈎戶口抵消利息

方法一，業主可將資金放入高息存款掛鈎戶口(Mortgage Link)。高息存款掛鈎戶口是銀行為按揭借貸人所提供的高息儲蓄戶口，息率與按揭利率相同，假設按揭實際利率為2.5%，高息戶口的利率同為

2.5%，相比一般儲蓄戶口的息率為高，惟高存息戶口的存款上限一般為未償還貸款的50%。

假設貸款額為300萬元，還款期尚餘25年，按揭利率為2.5%，全期按揭利息支出為\$1,037,551；若將150萬元存入高存息戶口，儲蓄利率同為2.5%，全期儲蓄利息收入為\$518,775，全期淨利息支出為\$1,037,551-\$518,775=\$518,776，即節省一半的利息開支。由此可見，將資金存入高存息戶口內，有助抵消部分按揭利息增加。此外，借貸人亦可隨時調動高存息戶口中的資金作其他用途，靈活性甚高。

然而，有部分銀行的按揭計劃為客戶提供特高現金回贈，惟不可同時享有高息存款掛鈎戶口，這類客戶即使手持一筆資金，亦無法享有高息存款掛鈎戶口慳息。另一個慳

息辦法，建議可考慮向銀行申請提早還款。

假設貸款尚餘300萬元，還款期尚餘25年，以現時按揭利率為2.5%，每月供款為\$13,459，總利息開支為\$1,037,551；如選擇提早還款150萬元，貸款減少至150萬元，每月供款可減少一半至\$6,729，總利息開支可減少一半至\$518,775，可見慳息效果顯著。

不過，在選擇提早還款前，要先了解是否已過銀行「罰息期」，若借款人在罰息期期間提早償還全部或部分按揭貸款，銀行將會向借款人收取指定費用，而銀行一般罰息期為2至3年，愈早償還貸款，所罰的金額亦愈多。每間銀行的罰息期收費及細則亦有所不同，事前要留意按揭貸款合約上的條款，衡量當中的利與弊。

《處理緊急事故》及《處理棚架工作》守則今刊憲

香港文匯報訊 物業管理業監督局的《處理緊急事故》及《處理棚架工作》操守守則今天(7月29日)刊憲生效；而相關的「良好作業指南」亦已同時制訂，以協助持牌物業管理公司及物管人牌照持有人更有效及專業地按操守守則內所列明的各項指引處理緊急事故及棚架工作。監督局主席謝偉銓強調，應對緊急突發事故是

物管公司在提供物管服務時不可忽視的重要一環工作。物管公司應未雨綢繆，一旦遇上緊急突發事故可即時啟動有關機制，適當地盡快處理有關事故。而且物管公司及物管從業員不時需要處理涉及搭建棚架的高空工作，監督局因此制訂有關守則指南，以加強物業界對物業進行棚架工作時的安全認知，以減少意外發生。