

## 團隊合作推進「簡約公屋」

有關「簡約公屋」選址的爭議,房屋局局長何永 賢持續耐心進行解釋,其他政府官員\不同部門亦 主動澄清,並呼籲社會團結一致改善基層居住環 境。本屆政府敢於觸碰土地房屋的「老大難」問 題,堅持以結果爲導向,展現破難前行、擔當作 爲、注重團隊合作的施政新風。政府在落實興建 「簡約公屋」的原則問題上擇善固執,在尊重不同 意見優化方案的同時,避免利民政策搖擺不定、議 而不決,有利求同存異、凝聚更廣泛支持,攜手齊 心排解民生憂難。

「簡約公屋」的造價、選址等問題引起社會關 注,甚至出現擔憂和反對的聲音。政府有必要加強 解釋、消除猜疑,減少推動政策的阻力。除了專責 的房屋局局長何永賢馬不停蹄與包括立法會議員在 内的社會各界廣泛接觸、交流溝通,努力推介「簡 約公屋」的必要性、可行性,政務司副司長卓永 興、發展局等官員和部門亦加入了解釋工作。卓永 興指出,政府在興建「簡約公屋」的造價、交通負 荷及規劃原意等問題,都有充分理據,呼籲社會團 結一致,體現真正獅子山精神;發展局強調,會以 2年建築加5年使用期爲指標,時間屆滿就會釋出 用地,「簡約公屋」是善用土地的空窗期,紓解基 層燃眉之急,又解釋項目不會影響區内商業地供 應,或損害九龍東第二核心商業區的定位。政府各 部門合力推動政策,展現團隊合作精神,改變以往 由主責官員、部門單打獨鬥的情況,釋疑解惑事半 功倍,政策措施落實更高效到位。

土地房屋是長期困擾本港的最主要深層矛盾之 一,告別劏房「籠屋」,中央和港人都高度關切。 本屆政府提出興建3萬個「簡約公屋」,並迅速落

實到具體行動,急民所急、解民所困,回應社會關 切。土地房屋牽涉錯綜複雜的利益關係,不同利益 持份者對「簡約公屋」的看法南轅北轍。以「簡約 公屋」的選址爲例,當選址新界就被批評地點偏 遠,恐入住率偏低,選址已發展社區卻又被質疑加 重社區負荷、影響商業發展。「簡約公屋」能夠在 較短時間建成,改善基層居住環境、減輕生活負 擔,起到幫助劏房居民的「救生艇」作用。傳統公 屋建設周期長,供應跟不上需求,「簡約公屋」和 傳統公屋造價不能簡單比較,如果糾纏於造價問 題,「簡約公屋」必然淪爲坐而論道。

當然,所有政策都不可能十全十美,往往存在優 化的空間。「簡約公屋」的初心是改善基層居住環 境、提升生活信心,同時善用閒置土地、物盡其 用。政府推進「簡約公屋」吸納不同意見作出改 進,從善如流,但更知難而進、迎難而上,不僅提 出針對性措施,而且拿出具體切實行動,解決社會 普遍關心的痛點難點問題,充分體現本屆政府以結 果爲目標,勇於作爲、努力進取、務實貼地的施政 新風和擔當精神

政府敢擔當、有魄力,增強社會各界對施政的信 心,赢得各界對「簡約公屋」理解和支持。有發展 商表示,政府將啟德定爲「簡約公屋」選址問題不 大,反而是好事,因爲可帶動區内人流,亦可善用 閒置土地,有助區內發展,相信這項臨時措施可幫 助基層之餘,有助加強交通配套等發展

本港已進入由治及與新階段, 政府和社會各界重 拾獅子山下同舟共濟的精神,放開矛盾,齊追理 想,土地房屋等老大難問題自可迎刃而解,市民生 活變得更好的良好願望一定能夠實現。

## 解決復業困難

行政長官李家超昨日在「你好,香 港!」啟動禮上宣布多項舉措推廣香 港,包括派發50萬張機票、舉辦大型 活動、貿易展覽和國際盛事。香港走出 三年疫情陰霾,正在全力全速復常,與 内地和海外恢復正常通關的步伐持續加 快,是時候重回世界舞台中心。 現階段 政府一方面要切實落實完全通關,另一 方面要着力幫助業界解決復業過程中的 現實困難,發動各行各業以各自的特長 「説好香港故事」,提升香港國際旅遊 城市、盛事之都的吸引力

政府今次大型推廣規模空前,包括分 階段派發50萬張機票、舉辦250項活動 及多項盛事、邀請1.6萬間商户推出 「香港有禮」活動並爲旅客提供100萬 份旅遊消費券等,預料能夠吸引過百萬 旅客訪港,推動香港與旅遊相關的行業 全面復常,加快經濟復甦

香港一直是亞洲國際都會,是區內的 旅遊勝地、盛事之都、購物和美食天 堂,2019年疫情前訪港旅客高達5,600 萬人次。但受疫情影響,過去三年訪港 旅客減少至疫前零頭,2021年全年只有 不足10萬人次訪港。香港是連接内地 和國際的橋樑,其角色決定了必須全力 推動内外人員往來。今次向全球推廣 「香港回來了」,是影響到香港未來經 濟走向的大事,是需要香港社會各界鼎 力合作的一件大事。

## 增強旅遊魅力

目前當務之急,必須盡快解決幾個問 題。首先,内地遊客是香港旅遊業重振 的重要客源,但目前雨地仍未實現完全 復常通關,核酸要求和名額限制仍未撤 銷,多個主要口岸仍未通關。兩地相關 部門應更積極進行協商溝通,盡快將全 面復常通關的安排清晰化,最大限度便 利業界做好接待準備。海外來港則要求 接種疫苗和登機前快測,行政長官李家 超日前表示,很有信心很快與内地和海 外全面通關,取消所有限制,讓人員往 來全面恢復至疫情前的狀態。希望相關 通關優化措施盡快落實,爲吸引海外遊 客創造更有利條件。

其次是旅遊業界的人手和設備仍未完 全準備好。旅行社、酒店和餐飲等與旅 遊業息息相關的行業,招聘人手仍有不 少困難,政府應協助相關行業組織大型 招聘會迅速補充人手;對於在請人和續 牌方面一直面對困難的旅遊巴業界,政 府也應該積極與業界溝通,加快續牌和 重開的進度。

本港現時入境旅客與疫情前水平仍有 較大距離, 而旅遊業界面臨缺乏重啟資 金和人手不足等問題,政府在加強對内 地和海外推廣的同時,必須協助業界克 服短板,令相關行業盡快恢復服務能 力,以優質服務迎接四方客人,給遊客 賓至如歸的感覺,增添本港旅遊勝地 盛事之都的魅力。

# 美加息步伐放緩二

⋖

四四

0

 $\geq$ 

Z

Ш

## 維港頌3房搶高128萬 業主仍蝕足250萬

美國加息幅度收窄至0.25 厘,加上股市回升及復常通關 等利好,不少二手業主睇好後 市趁機封盤反價。港島北角豪 宅屋苑維港頌在美公布加息消 息後,即現多組買家出價爭購 個案,1伙3房大單位由 3,400 萬元搶高 128 萬元至 3,528 萬元成交。另外,新界 青衣大型屋苑灝景灣有3房海 景戶曾叫價1,600萬元放盤, 業主見加息步伐明顯減慢,睇 好後市而迅即封盤。

#### ◆香港文匯報記者 黎梓田

□ 原地產陳家鴻表示,有用家加 快入市步伐,透過分行購入北 角維港頌5座高層A室,面積1,048 方呎,3房套間隔。單位獲數組買家 出價治購,由3,400萬元搶高至 3,528 萬元成交,折合呎價 33,760 元。原業主於2017年以3,778萬元買 入單位,持貨6年,賬面蝕250萬 元,單位貶值7%。

#### 灝景灣封盤後擬提價

中原地產趙鴻運也透露,美聯儲 收窄加息幅度,加上港銀暫時未有 跟加,對樓市屬利好消息。鰂魚涌 太古城有個別業主率先上調叫價, 其中泰山閣高層D室,面積689方 呎,現叫價由1,100萬元上調至 1,150萬元。



價洽購北角維 港頌高層3房 單位,成交價 雖搶高至 3,528 萬元成 持貨6年仍賬 面蝕250萬元 或7%。

資料圖片

◆數組買家出

新界方面,利嘉閣地產梁均耀表 示,青衣灝景灣5座高層H室,為交 吉鎖匙盤,面積853方呎,採3房套 連儲物房間隔,享藍巴勒海峽景。 單位早前曾叫價1,600萬元放售,惟 業主有見加息步伐明顯減慢,通關 後二手成交更為活躍,決定即時封 盤,考慮稍後提價重推。

梁均耀也透露,青衣翠怡花園5座 低層 G 室,面積 365 方呎,原叫價 578萬元,業主亦因睇好後市,在昨 加價至590萬元放售。

#### 晉海高層單位加價25萬

另外,利嘉閣地產鄭啟聰表示,該 行統計將軍澳在2月首兩日已錄至少 15宗封盤反價個案,一半為美聯儲昨 加息後出現。其中,晉海1B座高層

C室,面積489方呎,原叫價800萬 元,美加息後最新調整到825萬元。 另外,蔚藍灣畔5座中高層F室,叫 價也由780萬元調整到800萬元。

中原地產柯勇指,美國加息進一 步放緩,全城憧憬加息周期即將完 結,料二手交投進一步加快。最新 錄得維景灣畔2座中層C室交投,面 積505方呎,2房間隔,以790萬元 易手,折合呎價15,644元。據悉, 原業主於2011年1月以375萬元購入 上址,轉手賬面獲利415萬元或 110%離場。

其他地區,中原地產王勤學亦透 露,元朗區個別業主已上調放盤叫 價,如朗屏8號1座中層H室,面積 481 方呎,叫價由 760 萬元加至 780

### 地 產 界 睇 樓 市

#### 會德豐地產主席梁志堅

美聯儲加息幅度較以往放緩,預期「加多兩三 次息便開始回落」,相信息口因素對樓市影響不 大。同時,特首已致力推動本港經濟重回正軌 相信「3個月後市況會蓬勃返」,到年底樓價料 有7%至8%升幅。此外,不需要太擔心負資產再 度突破1萬宗,「銀行見到市民供得起,都畀佢 繼續供落去」,料宗數會回落

#### 新地副董事總經理雷霆

率亦維持不變,加上過去兩個月銀行同業拆息回 落一半,加息壓力對樓市影響漸消除。過去一個 月,本地一二手樓市活躍,相信今年成交量將比 去年顯著反彈,樓價將有5%至10%升幅。而現 時頁資產數字比起過去高峰絕不嚴重,目前樓市 可謂「根基穩固,健康發展」。



#### 嘉華國際營業及市場策劃 總監溫偉明

市場早已消化美國加息消息,估計下半年有機 會減息,加上香港與內地復常通關,帶動本港經 濟回升,1月本港一手盤交投已回升,相信上半 年樓市休養生息,下半年樓價反彈

## 多區新盤本月搶推爭客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲加息放緩 至0.25厘,本港銀行無跟隨再加息,加上通關效 應,發展商普遍預期息口影響漸降(見圖),趁 勢加快推售各區新盤。新地副董事總經理雷霆昨 日表示,屯門NOVO LAND第2B期已獲批預售 樓花同意書,將兩周內上載售樓説明書、開放示 範單位及公布首張價單,預計月底開售,成為兔 年首個推售的大型新盤。去年項目第1A期及1B 期在不足一個月售逾1,538伙,他指市場向隅者仍 然眾多。

#### 新地屯門盤料月底開售

新地代理總經理陳漢麟表示, NOVO LAND第 2B期由2座大樓組成,提供729伙,一房及兩房佔 近九成,售價參考第1期以及位處單邊、坐落項目 商場「NOVO Walk」上之優勢。至於第2A期, 他相信將很快會獲批預售,有機會緊接推出。

另一邊廂,會德豐地產計劃2月推售藍田KO-KO ROSSO, 共有392伙。會德豐地產主席梁志 堅昨表示,集團最旺試過一年銷售額達290億元, 惟受疫情及加息影響,去年降至近100億元,但仍 滿意銷售成績。對於今年銷售目標,他表示,集團 10多年前已定下銷售額每年不少於100億元,不過 地產市場與經濟環境緊緊相扣,需視乎市況。個人 今年特別看好豪宅市道,因供應少,且內地正在重 新開放,有利市場。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,集團今年計 劃推售逾3,000伙單位,兔年頭炮為藍田KOKO ROSSO(392伙),屬市區上車盤,而第一季還 會推售啟德承豐道19號項目首期(361伙)。至 於年中則推出日出康城第12A期(650伙)及啟德 MIAMI QUAY第2期(571伙)。而KOKO HILLS 第 3B 期 (444 伙) 、 日出康城第 12B 期 (685伙)、灣仔春園街項目(88伙)及山頂種植道 1號洋房項目(6間獨立屋)將安排下半年推出。

#### 會德豐全年推逾3000單位

黃光耀表示,目前集團擁有土地儲備約681萬 方呎,可滿足未來五年銷售需求。又指去年透過 強拍增加跑馬地雲地利大廈及中環半山士丹頓街 地盤,加上九龍灣九龍貨倉項目完成補地價等, 一年內已增約100萬方呎土地儲備。

#### 啟德海灣1規模逾1千伙

此外,嘉華國際營業及市場策劃總監溫偉明表 示,與會德豐地產及中國海外合作啟德海灣1有機 會月內推售,由於整個項目達2,138伙,而第1期 亦有1,017伙,將分批推出。項目户型涵蓋一至三 房,主打兩房佔60%,售價參考同區一手價格。

成交方面,豪宅持續旺場,華懋位於半山旭龢道 大學閣招標售出第1座10樓A單位,面積1,584方 呎, 連車位以8,080萬元成交, 呎價51,010元。

## 業界憧憬「小陽春」變「大牛市

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁 **悅琴**)美聯儲議息後宣布加息 0.25 厘,聯邦基金利率提升至介乎4.5厘 至4.75厘。今次加幅較上次0.5厘收 窄,以及之前過去4次會議每次加 0.75 厘為低,且本港銀行暫維持利 率不變,對樓市屬利好消息。業界 人士普遍認為,美國加息周期最快 在5月完結,部分甚至估計下半年掉 頭減息,屆時樓市將由「小陽春」 升級至「大牛市」。

#### 倘減息或掀報復式反彈

中原地產亞太區副主席兼住宅部 總裁陳永傑表示,美國有序放慢加 息步伐,對樓市是正面訊號。受惠 內地與香港防疫放寬、復常通關及 利息見頂明朗化等因素,樓市新一 年即迎來「小陽春」,1月一手成交 逾500宗,按月反彈近九成,中原十

大屋苑1月亦錄279宗成交,按月升 32%。倘若美聯儲下半年停止加 息,甚至減息,樓價將報復式反 彈,樓市將由「小陽春」升格至 「大牛市」。

至於利嘉閣地產總裁廖偉強也表 示,現時的走勢已明確顯示,加息 的幅度會趨向逐步收窄;而美國聯 儲局亦考慮年內加息兩次後暫停加 息,這對於本港樓市絕對起正面作 用,息口見頂的訊號更為強烈;預 計置業者對供樓利息開支的擔憂及 壓力,可陸續消除。如果通脹受控 回落,更有機會在下半年掉頭減

#### 近月成交大增 陽春早至

廖氏續稱,隨着香港與內地增加 正常通關口岸,南下來港的人增 加,兩地的人流物流及經濟流亦更

趨活躍,勢將進一步利好樓市的交 投;加上全面解除防疫措施、輸入 高端人才措施反應踴躍等等多項利 好消息充斥市場,都會推升樓市氣 氛,預期今年全年樓價升幅,可達 一成或以上。

美聯物業住宅部行政總裁 (港 澳) 布少明指出,根據一手住宅物 業銷售資訊網資料,1月新盤成交量 錄約503宗,按月升約87%,是4個 月新高; 二手方面, 據美聯物業分 行統計,1月10大指標屋苑交投錄 約279宗,按月大幅上升逾三成,創 9個月新高,樓市已出現「陽春早 至」。他相信,隨着樓市大陽春來 臨,預期2月份在新盤推盤步伐加快 的帶動下,料全月一手交投有望錄 得約2,000宗水平,將創半年新高; 而2月份二手成交量估計亦有望升至 5,000宗,屆時有望創19個月新高。