



# 中國海外集團一體化格局 全力助「三提」 「每15個港人 有1個住中海樓」

## 中企建港系列

扎根香港40多年，中國海外集團（下稱「中海外」）一直通過建設高品質的住宅屋苑、商業樓宇、公共建設、醫院及學校等民生設施貢獻香港。中國海外集團有限公司董事、副總經理馬福軍昨表示，集團在香港慢慢形成從投資、建設、運營和服務一體化的業務格局，「每15個香港人，就有1個住在我們建的房子裏面。」他說，集團很感恩能有服務社會機會，倍感責任重大。由於建造技術日新月異，未來也會繼續投入資源，不斷推動建造業的數字化轉型，用創新的建造技術，高效的項目管理方案，配合和服務特區政府土地房屋方面「提質、提速、提效」施政。

◆香港文匯報記者 莊程敏

馬福軍昨在媒體聯訪中指出，集團在推動香港經濟建設、社會發展和民生改善方面展現作為，累計建設了公營住房近14萬套，「我們內部有句話，香港建造的房子，約每15個香港人就有一個人住在我們中海建造的房子裏。」而在重大工程方面，集團也積極參與不少民生項目，如香港故宮文化博物館、港珠澳大橋香港段、迪士尼樂園及香港機場新客運大樓等。同時，集團也是香港最大公共物業管理供應商，另為23個醫院提供服務，相信集團未來在交椅洲填海計劃都會發揮城市運營的作用。

### 承建全香港15%公營住房

據集團資料，其中在承建業務方面，集團在香港市場佔有率長期保持行業第一，累計承建了香港25%的醫院、70%的淡水輸水管線以及香港故宮文化博物館、中醫醫院、將軍澳海水化淡廠等一大批重大民生工程，填海造地面積相當於港島的1/9，約每15個香港人就有1人居住在公司興建的房子裏。集團自1984年承接第一單公屋工程以來，累計建設公營住房近14萬套，建築面積900萬平方米，佔香港全部公屋的15%。

展望未來，馬福軍相信中資企業應該要發揮各自的優勢，在基礎設施、產業規劃方面去產生協同效應，目的是要把香港的經濟「搞起來」，讓香港市民得到更多的收穫，增加更多的就業。

### 中企協同發展把經濟「搞起來」

他強調，中海外會積極參與多個項目，並協助特區政府在整個房屋供應的「提速、提效和提量」施政，多做一些貢獻，才能把時間縮短，騰出更多的利益空間及發展空間，增強發展動能。

中海物業集團有限公司副總裁王知剛亦表示，特區政府的「明日大嶼」、「北部都會區」等發展計劃，未來都會給行業帶來穩定的增量業務，給行業的發展帶來機遇。

王知剛還提到集團另一個服務，並引述沙利文2022年報告指，中海物業在香港地區排名物業公司的首位。中海物業為香港32個公共屋邨提供物業管理服務，而在管的香港住宅單位數目超過14萬，服務超過30萬香港社區的基層居民，是香港第一大服務企業。行政長官李家超在任內首份的施政報告，計劃在未來5年新建3萬多伙簡約公屋，他認為就蘊含着對物業管理服務的巨大需求。

### 物管需求大 人手短缺待緩解

不過，王知剛亦提到物業管理行業也有人手短缺問題。第一，行業本身從業人員就比較少，年輕一代人不願意入行，造成人手短缺情況，特別是工程類人員；第二，香港高昂的人力成本價格，每隔幾年調整最低工資標準，造成人力成本的不斷上升，隨着經濟的復甦，各個行業都在加薪，物業公司需要支付高昂的新酬和福利，以吸引和留住有經驗的人員，這都是物業公司面對的挑戰。

就香港物業管理服務的未來發展，王知剛展現積極心態，香港正走向由治及興的新階段，人口和經濟都會穩定發展，物業公司可以從穩定的需求中受益。另外，香港的物業服務人才擁有豐富的經驗和技能，物業公司可進一步提高物業管理水平。他認為，隨着技術的進步，物業公司可以利用新技術提高效率和管理質量，例如物業公司可以使用物聯網技術和人工智能來監控和管理物業，這不僅可以提高效率，也可以減少人力的成本，更好應對行業的挑戰。



◆左起：中海物業集團有限公司副總裁王知剛，中國海外集團有限公司董事、副總經理馬福軍，中國海外發展有限公司副總裁徐文冬。  
香港文匯報記者郭木又攝

## 「搶人才」至少帶來1萬伙房屋需求

香港文匯報訊（記者 莊程敏）香港樓市經歷完疫情打擊後，又受到美國加息影響，中國海外發展有限公司副總裁徐文冬昨指出，香港樓價相對2021年的高位確有回落，但樓市亦有不少利好因素支持。他指，香港整體經濟向好，市民收入上升，失業率低，加上特區政府「搶人才」，當中衍生的需求，公司對香港樓市長遠表現仍持積極樂觀態度。

### 經濟復甦 市民收入升

徐文冬認為，加息對樓市的影響還是要持續去觀察，現時樓市有不少利好因素。香港經濟經過3年疫情後已出現反彈，樓價對於2021年的高位是有回落，但是相對去年的低位，今年也是反彈了6%。特區政府公布今年第一季家庭住戶每月入息中位數

實際上是上升的，按年上升3%，香港的失業率也有一個非常低的水平。

此外，特區政府目前對外公布的預期今年全年GDP增長預計在3.5%到5.5%之間，整體經濟向好，再加上計劃未來3年每年輸入3.5萬個人才目標，他認為這些人才來港無論租住也好，置業也好，也會對住屋有一定需求，「至少會帶來1萬個房屋需求，大家這幾個月已見到租金上升」，長遠對香港樓市仍持積極樂觀的態度。

徐文冬續指，香港樓市經歷這個五六十年高速的發展，早已進入一個成熟的存量市場。香港土地面積約1,100平方公里，實際上的開發面積只有20%，真正用於住宅更只有7%，是高度集中的城市，但它的交通非常好，而且相對的保留了大量自然環境，上

山上海都很方便。他預計樓市的發展應該是一個持續性的增長，而不是爆發性的。

### 內地樓市半年銷售增三成

內地樓市方面，徐文冬指出，內地疫情過後也才半年時間，根據市場數據顯示，上半年公司銷售同比增長29.8%。公司去年在內地一二線城市的銷售佔比在提升中，佔到65%，其中有7個城市銷售合約額是超過百億元人民幣，包括北京、廣州、深圳、天津、廈門及杭州等。

他說，公司在內地房地產發展仍堅持使用個三個原則：「主流城市、主流地段、主流產品」，「聚焦資源，做好精準投資，做好這個精細建造，做好精細化、提升我們住宅開發在整個的市場佔比。」

## 「一帶一路」支持集團業務提升

香港文匯報訊（記者 莊程敏）今年是國家提出「一帶一路」倡議十周年，中國海外集團響應倡議，積極布局海外。中國海外集團有限公司董事、副總經理馬福軍昨日表示，海外營業收入已佔公司整個營收超過15%，相信隨着「一帶一路」倡議的推進，未來在相關佔比一定會提升。

### 在「一帶一路」建設展現香港獨特優勢

馬福軍指，「一帶一路」是中國、全世界人類的一個重大倡議，中海外本來就在香港發展及壯大，國際化亦是發展戰略。現在除港澳地區外，中海外在新加坡、葡萄牙、中東、英國、澳洲、美國和加拿大都有駐點，積極發展海外業務。

馬福軍又指，「一帶一路」倡議體現香港很多優勢，「從我們企業角度來說，香港第一個優勢就是背靠祖國，面向世界。有祖國強大的支撐，我相信香港優勢是全球化的，也是全世界的，也是全人類共享的一個優勢。」第二個是香港本來就是幾個中心，有人才、資金和服務中心，加上後來的創客中心，相信這些優勢會繼續得到鞏固和壯大，亦是香港未來在「一帶一路」倡議以及全球化發展中展現獨特的香港優勢。

第三個他相信是信心的恢復。香港由亂入治，相信經過全港700多萬香港人的共同努力，有祖國的加持，有全世界人民的支持，相信香港未來前景一定會非常好。



◆中國海外集團累計建設近14萬套公營住房。圖為鯉魚門公營房屋地盤。資料圖片

## 會德豐奪西環地 地價7個月平25%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）地價隨樓價回落。西環堅尼地城西寧街與域多利道交界住宅地皮昨日公布中標結果，由會德豐地產擊退其餘5個入標財團，成功以17.2億元奪得地皮，每呎樓面地價約7,071元，符市場預期，但創港島區樓面地價逾21年新低。對比去年11月由興聯發展、以每呎樓面地價9,500元中標的鄰近西寧街蛟型住宅地皮，同區地價7個月來下調25.5%。

### 梁志堅：打造西區地標屋苑

地皮面積約24,326方呎，可作商住用途，純住宅計最高可建樓面243,266方呎。會德豐地產主席梁志堅表示，非常高興得這塊罕有獨特的港島海景地皮，集團於港島發展經驗豐富，曾於同區推出多個

高尚住宅項目，十分熟悉該區優勢特點，此經驗有助公司把新項目打造成下一個西區地標屋苑。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮現為巴士總站，發展有一定限制。根據賣地條款列明，地皮發展需將現有巴士總站進行搬遷，日後再進行重置工程，將會拉長發展年期及增加額外成本。此外，地皮現時與海旁之間有貨倉大樓，日後料阻擋中低層單位景觀，再加上目前整體市況持續調整，故發展商出價較審慎亦可預期。

### 港島樓面地價逾21年新低

林子彬續指，去年底同區一幅蛟型地皮以約4.4億元成交，樓面呎價約9,500元，故是次以樓面呎價7,070元批出，樓價有逾兩成折讓。他相信政府已因應市況，在底

價亦有所調整，並與市況掛鉤。

中原測量師行張競達亦表示，該項目樓面地價創港島區2002年6月後新低，相信與地皮發展條款複雜，以及現時經濟環境不明朗有關。項目發展年期長達9年，較一般項目的6年為長，風險較高。美國加息導致息率高企，建築成本上升，加上地皮未獲內房企入標，種種因素都令發展商出價十分審慎。地皮未有流標，反映政府有意推地，致力增加供應。

值得一提的是，項目鄰近現時域多利公眾殮房，但該殮房有計劃最快在2028年搬往域多利道西端的用地。此外，項目雖臨近海邊，但對面的招商局貨倉或重建為商場及酒店，以致部分單位或未能享有海景。至於南面加惠民道亦將興建公營房屋，同樣令景觀受阻。

## 香港全年經濟增長預測 港大上調至4.6%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港經濟前景表現，香港總商會和香港大學香港經濟及商業策略研究所昨日同時發表預測，惟看法不一。香港總商會總裁梁兆基昨日表示，維持預期今年本港經濟增長4.2%，主要是由去年基數低所帶動，但香港營商環境未完全復元至疫情前水平，仍需要靠本地消費支撐經濟。至於下半年經濟表現要視乎今年最後一輪消費券去支撐。

### 總商會稱歐美需求疲弱

梁兆基進一步指出，外貿表現方面，雖然受惠關稅後曾反彈，但其後表現有收縮情況，故認為歐美需求疲弱，加上內地市場未完全復甦，以及在供應鏈、貿易重新調整的因素之下，估計貿易量難以短時間內提升。

對於人才方面，梁兆基認為缺少中下層勞工會影響高層專才輸入和企業運作，所以有需要以中下層勞工來支援高層專才，總商會會持續支援業界尋找新發展點，以及培訓自動化數碼化，以解決人手不足問題。

另外，香港大學香港經濟及商業策略研究所亞太

經濟合作研究項目昨日發表高頻宏觀經濟預測，香港經濟去年全年錄得3.5%負增長，扭轉去年跌勢，今年第一季則急速反彈至按年增長2.7%，這反映香港與內地跨境活動復常帶來的正面影響，預計香港經濟復甦將加快至今年第二季有3.8%增長。廷益香港今年全年預計有4.6%經濟增長，比上次的公布上調1個百分點。

### 港大：消費強勁 旅客回升

港大指出，本地消費意慾強勁及旅客人數回升，帶動香港零售業總銷貨數量於今年5月上升16.5%，連續4個月達雙位數增幅。就業市場已經回復至疫情前的水平，甚至出現勞動力量緊張的情況，預計失業率由第二季的3.0%輕微下降至第三季的2.9%。不過，由於海外貨幣緊縮政策持續，引致利率高企，引發全球經濟放緩，香港進出口仍然受壓。港大預期第三季實質GDP上升5.4%，反映香港內部需求殷切，部分亦因為比較的基數較低。