

# 新地筭價118億奪南昌站

## 低市場預期下限10% 地價一年貶31.4%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府銳意透過增加供應穩定樓市，曾於去年初流標的港鐵南昌站限呎地於本周一截標後短短2日便揭標，由新地(0016)以118億元奪得。樓面地價每呎4,523元，較市場預期的下限還低近10%，更比去年推出招標時的樓面補地價6,600元低31.4%。

南昌物業發展昨宣布，由新地以118億元一筆過預繳付款出價擊退3對手成功奪標，比預期下限還要低9.5%，每呎樓面地價4,523元，相信與經濟前景未明朗、又有限呎規定、及建築期較長因素有關。市場估計，此項目的投資額約180億至200億元，日後售價約8,500元一呎，貼現時區內二手價。

上月底此項目截意向時共獲13份意向書，但基於投資額巨，本周一截標時只獲4份標書，包括長實、新地、恒基地產及會德豐組成的財團。為了簡化程序，加快土地供應，今次發展商需要以一筆過付款出價，銷售所得之5%將攤分予南昌物業發展公司，港鐵為南昌站上蓋項目的招標代理人。

### 新地指建築期長價錢合理

新鴻基地產發表聲明指出，南昌站物業發展項目，位處港鐵站上蓋，接連公共交通匯處，備有完善的交通配套，四通八達，人流暢旺；項目更坐擁遼闊海景，有利住宅及商業的發展。項目施工需配合鐵路設施的興建及搬遷巴士總站的安排，因此項目的建築期較一般的工程為長，考慮有關因素對利息支出的影響，新地認為，今次118億元的投標價合理。資料顯示，此為新地一次過支付最大金額地價的交易。

此項目為西鐵上蓋首個限呎盤，資料顯示，南昌站地盤面積約49.73萬呎，總樓面260.9萬呎，住宅可建樓面及商業可建樓面分別約231.1萬呎及29.8萬呎。項目擬建14幢物業，包括7座高層及7座低層物業，樓高由13層至53層，提供3,313伙住宅，當中75%約2,484伙實用面積不多於50平方米(約538呎)，有關單位相信可配合市場的需求。商業用途的29.8萬呎樓面中，主要是興建商場之用，另包括1所約1,000平方米(約10,764呎)的幼稚園。

### 去年曾流標 再推變限呎

港鐵南昌站的招標過程可謂「一波三折」，2005年第二季推出招標意向期間，因遭區內居民團體反對，最終被迫押後5年，於去年4月修訂發展後才重新招標，卻又被指補地價過高，首期補地價約達130億元，即平均每呎約6,600元，創歷來單一補地價金額最高紀錄，預期總投資額約達330億元，而項目第二期因高層工程問題，需要兩年後才能交予發展商，最終只接獲3份標書，流標收場。政府於今年5月修訂南昌站的發展藍圖，再減規模的同時，亦回應社會訴求增加實用面積538呎或以下的小型住宅單位數目。



港鐵南昌站上蓋由新地以118億元奪得，樓面地價每呎4523元，比去年招標的樓面補地價6600元低31.4%。

### 港鐵南昌站上蓋項目資料

地段面積	66.74萬呎(物業發展地段面積49.73萬呎)
總樓面	260.9萬呎
可建幢數	14座(7座高層、7座低層)
樓高	13至53層
單位數量	3,313伙
發展限制	75%(約2,484伙)實用面積不多於50平米(約538呎)，商業用途的29.8萬呎樓面中，主要作興建商場之用，另包括1所約1,000平米(約10,764呎)的幼稚園
入標財團	長實、新地、恒地、會德豐財團
中標財團	新地
中標價	118億元
樓面地價	4,523元/呎

## 政府增供應 發展商執平貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)南昌站以低於市場下限價成交，業界相信，與項目規模大、限呎設計及未來供應多有關，加上政府復建居屋，令發展商看淡中小型住宅後市。

### 房策明朗不再高價搶地

美聯測量師行董事林子彬表示，由於此項目規模大，投資額巨，令可以參與競爭的發展商少，少了競爭，價錢自然會低。此外，項目主打兩房戶，於設計上有一定限制，自然會反映於地價上，以現時地價計，與區內及鄰近的兩房戶二手價相若。另一方面，以往不知道土地供應，才會高價搶地，如今政府表明增加土地供應，無論招標、港鐵上蓋項目持續推出，本財政年度以來政府透過賣地已吸納了逾500億元資金，未來持續有供應下，發展商自然各有各選擇，不用急於高價搶地。

### 投資額巨兼限呎規限多

中原測量師行估價部董事張競達指出，南昌站的標價只是市場預期下限，一來受近期市況氣氛影響，最重要是其限呎規限多，只能主攻兩房戶，與以往可以自由發揮，提供逾千呎單位，令售價可以拉闊，以及使利潤增加有分別，故今次地價不如以往般貴。以今次的樓面地價4,523元計，已比去年推出招標時的樓面補地價6,600元低31.4%。他表示，今次地價貼二手市價，無賤價賣地，但相信準買家會進一步要求大幅還價，業主若企硬，交投會持續淡靜。

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國指出，南昌站項目標價低於預期，反映地皮規模大、多達75%要建中小型單位，加上政府復建居屋，令發展商看淡中小型住宅後市，出價自然審慎。

# 刀仔鋸大樹 衍生品成交佔41.4%新高

合共佔大市成交41.4%，創下歷史新高。

### 情況與08年海嘯時相似

穆迪將西班牙評級大降兩級，但外電報道稱，德、法兩國已就擴大歐洲金融穩定基金(EFSF)至2萬億歐元達成協議，令港股昨日反彈。有證券經紀表示，其實周二尾市已有大量成交湧現，令前日的股市跌幅略收窄，故料昨日港股會有反彈，市場正觀望下周歐盟領袖會議，由於後市仍會繼續反覆，令投資者熱衷買賣衍生產品，食其「注碼細、回報高」，預計衍生工具的成交還會保持高水平，情況與2008年金融海嘯時相似。

窩輪市場中，以指數相關輪成交最活躍，例如恒指相關輪昨日錄得51億元成交，單日增加15%，佔窩輪市場總成交的50%。國指窩輪成交更急增2.4倍至2.9億元，佔整體窩輪市場總成交的3%。此外，石油股昨日造好，也令相關窩輪成交顯著上升。昨日被殺的牛熊證只有5隻，成交熾熱，有兩隻牛熊證的成交超過10億元。

### 觀望歐盟領袖會議出手

國指升108.7點至9,449點。即日期指升151點，低水19

點。敦沛金融市場分析員陳嘉傑表示，港股周二急插近800點，昨日市相相信為技術反彈，在市場注視下周歐盟領袖會議，會否推出強而有力的救市措施下，料恒指本周走勢只會反覆，在19,000點見阻力，並徘徊於17,800至19,000點。

招商證券(香港)董事總經理溫天納亦指出，最近多間企業可能或已公布在市場集資，令市場憂慮大市是否見頂，不利後市走勢。他認為，內地的經濟數據有放緩跡象，但尚可接受，恒指短期內在19,000點有很大阻力。

### 李兆基增持 恒地彈4%

藍籌股普遍造好，地產股回升。恒地(0012)獲主席李兆基增持，全日升4%，為表現最好藍籌。長實(0001)、新地(0016)、信置(0083)升幅介乎1.46至1.9%。匯控(0005)亦升1.67%，東亞(0023)再獲國浩(0053)增持，升1.78%。內銀股方面，民行(1988)升3.66%、招行(3968)配股方案獲中證監批准，全日升2.8%、農行(1288)升2.5%。因宣布供股集資而急跌兩成的新世界(0017)昨日反彈2.56%、新世界中國(0917)亦彈1.19%。

# 渣打料QE3最快明年首季推

馬德威認為，「扭曲操作」作用不顯著，料聯儲局不會再推。



香港文匯報訊(記者 劉璇)渣打銀行美國研究部主管馬德威昨預測今明年美國失業問題依然嚴重，失業率將達到9.3%及9.4%，即使至2015年，失業率料仍處於9%的高位，2012年國內生產總值增長估計亦只有約2%，以及通脹問題尚待解決等。綜合以上，他認為美國有很大機會最快或於明年首季推出QE3，規模應高於QE2，但

或少於QE1。馬德威相信QE3的推出會令亞洲資產價格上升，製造更多的資產泡沫。他亦認為，「扭曲操作」(OT)作用不顯著，聯儲局應不會進一步再推OT。

### EFSF刺激作用不大

此外，對於歐洲金融穩定機制(EFSF)對歐洲金融體系的影響，馬德威認為其實際刺激作用並不顯著，但該機制能幫助穩定市場信心；在本周末召開歐盟峰會後，或有可能公布歐債問題的解決方案。他續稱，歐元區擁有17個成員國，因此落實具體解決方案需要一定時間，但相信不會有國家被「踢出」歐元區。

對於現時歐洲國家陸續被評級機構降級，他稱被降級對於投資者而言已經不重要，現時應當留意歐洲銀行及個別國家的信貸違約掉期(CDS)價格。

# 聯通9月3G上客今年最多

香港文匯報訊(記者 卓建安)中國聯通(0762)昨日公佈9月份上客數字，其3G客戶增長強勁，9月份錄得淨增達236.2萬戶，為今年迄今淨增最多的一個月，而8月份聯通淨增3G客戶204.9萬戶。據公佈，截止今年9月底，聯通3G客戶累計達3,023萬戶，今年平均每月淨增達179.7萬戶。另外，9月份聯通淨增2G客戶57.2萬

戶至1,588,040萬戶，其淨增較8月份的31.5萬戶為多。固網業務方面，9月份聯通本地電話客戶錄得淨減少12.4萬戶至9,457.5萬戶，其流失量較月份的26.8萬戶減少；寬帶客戶則錄得淨增加77.9萬戶至5,453.7萬戶，其淨增較8月份的76.7萬戶略增。

# 霍建寧：意4G網省8億歐元

香港文匯報訊(記者 蔡競文)意大利報章《Corriere della Sera》早前報道，3 Italia在早前的第四代流動通訊牌照競投中，是唯一未能取得800兆赫頻譜的通訊商，令外界揣測和黃可能退出意大利市場。該報引述和黃(0013)董事總經理霍建寧表示，現時無意出售意大利電訊業務3 Italia。

### 高兆赫頻譜需更多發射器

霍建寧指，集團深明高兆赫的頻譜需要更多的發射器，方可將訊號傳送到客戶的流動通訊裝置。然而在競投過程中，競爭對手須各支付逾11億歐元的方可得到相關頻譜，相比集團須以3.05億歐元，便投得1,800兆赫及2,600兆赫中的兩組頻譜，即使加上建設發射站的2.5億至3億歐元的建築成本，集團最終仍能節省8億歐元，並可立即使用現成的頻譜擴展服務。

霍建寧相信，現時客戶更關注的，是他們需要付出多少以得到服務。由開始至今，集團一向針對高數據流量的顧客群，推出進取的數據傳輸費用，較競爭對手更著先機。情況就如約瑟在創世記中的故事的相反一約瑟夢見法老的7條胖牛和7條瘦牛，代表了尼羅河7年的繁盛和其後7年饑荒的預兆。對於集團來說，7年的繁盛現在才剛剛開始。

# 花旗否認停新造按揭

香港文匯報訊(記者 馬子豪)今年以來，本港銀行五度提高按揭息率，至下半年樓市趨淡，銀行按揭申請亦受拖累，昨日傳出花旗香港停做按揭業務，但其後該行發言人已斷言否認，但會按個別客戶質素而決定是否批出貸款。昨日市傳花旗香港暫停新造按揭申請，其後該行發言人回應查詢時斷言否認，謂一直貫徹審慎原則批出貸款，不排除因有客戶經該行審查後，不能獲批貸款，因而傳出流言。而昨有報道則引述花旗職員表示，該行暫時只接受流動資產達100萬元的高端客戶申請按揭。

### 按揭宗數月跌27.7%

花旗香港剛於上周六(15日)調升按息，最優惠利率按揭(P)按息率由原先的P減2.95厘，調整至P減2.5至2.8厘，實際利率為2.45厘至2.75厘，加幅最多達0.45厘；同時調整定息按揭，首三年息率提高0.6厘至2.7厘，其後的則上調0.4厘至P減2.6厘。踏入下半年，環球經濟走勢偏軟，加上銀行連番加按息，本港按揭宗數及貸款均銳減。根據統計，9月份銀行現樓按揭錄得7,353宗，較8月份銳減27.7%，更創近27個月新低。而據金管局統計，8月份新取用按揭貸款額，較7月份減少27%至147億港元；新批出貸款額亦較按月份減少10.3%至158億港元。

## 梁鳳儀：外匯基金無意沽美債

香港文匯報訊(記者 周紹基)署理財經事務及庫務局局長梁鳳儀在立法會上被議員問到，現時外匯基金持有大量美國國債，但美債可能有違約風險，外匯基金是否仍要持有美國國債。梁鳳儀昨日表示，外匯基金的目的是適當地維持港元匯價及本港的金融穩定，而短期來說，美國國債仍是流動性高兼且穩定的投資，主權基金的投資風險高，不適合取代外匯基金。現時外匯基金持有1.1萬億美元美國國債。

### 主權基金風險高難取代

梁鳳儀表示，主權基金模式並不適合香港採用，因為香港外匯基金的用途是保持貨幣穩定，並為貨幣基礎提供支撐，主權基金的投資目標及策略與外匯基金不同，是致力爭取回報的投資工具，投資期既長，風險也較高，不適合本港採用。

她並補充說，在審慎的大前提下，外匯基金仍會多元化地投資不同的資產，例如投資在新興市場及私募基金，提高中長線回報。她舉例指，外匯基金目前亦有投資於在岸人民幣市場，早前獲得150億元人民幣額度用於投資內地債券，亦從QFII的渠道上投資3億美元於銀行。

### 承諾嚴控風險適時檢討

梁鳳儀又指，雖然標普早前下調美國評級，但其他評級機構如穆迪和惠譽仍維持美國AAA的最高評級，故美國違約的風險仍甚低，美債的深度及流動性仍比其他國家的債券好，現階段無意調低美元資產比例，但會嚴格控制風險管理及適當檢討。對於有部份歐盟國家近期先後被降低評級，她回應說，外匯基金就持有歐洲主權債券方面，會不時檢討。梁鳳儀指出，現時市況波動，內地資金需求亦大，故拆息有上升趨勢。但她表示，即使現時有資金大規模流出本港，拆息也未見異常大波動，當局會密切監察形勢。