

大圍站僅3標書恐流標

業界：供應多、投資大、有發水 發展商反應冷淡

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大圍站、荃灣西站灣畔、前北角邨地皮，連續三幅近百億元的大型地皮短時間推出市場，即使大型發展商要「一口氣」競投三地亦顯得力不從心，遑論一班中小型發展商，唯有集中火力合資競投其中一幅；昨日大圍站截標，反應一如所料，中小型發展商全數缺席，只得三間最大型的地產商長實、新地、恒地入標，反應相當冷淡。

現場見，3個發展商均在截標前兩個小時才到場入標，全部獨資。翻查資料，對上一次只接3份標書的鐵路上蓋項目，為曾經流標的南昌站，2010年中推出市場時只接3份標書，入標財團剛好亦是長實、新地、恒地，前車可鑑，是次大圍站會否成為南昌站、荃灣西站五區灣畔流標的「翻版」仍有待觀察。

多幅市值百億地皮推出

資深測量師陳東岳表示，政府加快住宅土地供應，短時間內多幅市值近百億元的地皮「排山倒海」推出，難免令發展商應接不暇。再者，大圍站因為新的發水條例限制，發展商需要就項目重新入則，項目提供的逾16萬呎專上學院，亦由中標財團負責興建，各項因素均削弱了大圍站的吸引力。

事實上，今次大圍站補地價高達127億元，折合每呎約4,699元，即使扣減港鐵承諾會支付約三分之一的40億元補地價，發展商需支付金額仍高達87億元；重新招標並下周一截意向書的荃灣西站五區灣畔，市場估值高達76.76至100.58億元；下月6日前北角邨地皮截標，估價介乎84.58億至100億元。上述三地估值全部接近一百億元，難怪有大型發展商亦直言「力有不逮」。

總投資290億供2900伙

資料顯示，地盤面積約52.1萬方呎，可興建8幢40層至52層住宅，提供2900伙，發展總樓面為287.9萬方呎，其中住宅部分面積約205.03萬方呎，商業樓面約66.74萬方呎，最少1.48萬方呎須作單車停泊處和單車徑，專上教育學院面積約16.15萬方呎，估計日後補地價連同建築費等，總投資額將高達290億元。

由於項目未能「發水」，故港鐵未有如過往項目徵收入場費，只要求與發展商分佔50%商場樓面。另外，由發展商釐定將來物業銷售後所得利潤的分紅比例，價高者得。昨日亦發生小插曲，項目之前批准興建6幢物業的圖則被指密度



■長實代表投遞標書。張偉民 摄 ■新地代表投遞標書。張偉民 摄 ■恒地代表投遞標書。張偉民 摄



■港鐵大圍站上蓋住宅項目，昨天截標只獲3份標書。

太高，有屏風效應，環保觸覺與大圍站上蓋建屏風樓關注組昨同時到截標地方「踩場」，要求新政府關注及重新諮詢。

九肚地皮估值31.8億

另一方面，政府昨公布九肚第56區(B3及4地盤)地皮及坪洲丈量約份地段第678號地皮，由7月20日開始招標，並於8月24日截標。其中九肚地皮規模大，可建低密度豪宅，佔地21.2萬方呎，可建約31.81萬方呎，市場估值約31.8億元，樓面地價約1萬元。

坪洲地則佔地55,973方呎，可建55,973方呎，市場估值約3,000萬至5,600萬元，樓面地價約560至1,000元。而將軍澳第66D1區將昨正式招標，7月27日截標，地皮限建單位由360個至378個，佔地約54,100方呎，最高可建約297,550方呎，估值約11.3億至11.9億元，樓面地價約3,800至4,000元。

香港文匯報訊 大圍站項目原收15意向書，入標則大部分發展商縮沙，會否影響區內二手市場的交投？中原豪宅 STATELYHOME沙田助理區域聯席董事林偉強表示，近日大圍區二手交投觀望氣氛濃厚，普遍業主叫價企硬，令買家難以入市，以致交投膠着。預計昨天公布投標數目亦對區內市況不會產生太大刺激作用，相信要待正式公布項目成功獲大財團投標後，區內交投才會加熱。

他指，鐵路沿線項目再加上設有大型商場的配套，對用家來說相當吸引，預計大圍站項目地點極佳，為兩鐵路線交匯站，配套完善，建成之住宅物業以呎價約12,000元開售亦能吸引買家入市。

同區一手交投觀望濃

■財政部金融司孫曉霞司長(前排左)與港交所行政總裁李小加(前排右)就人民幣國債在香港上市交易事宜簽訂合作備忘錄。港交所周松崗主席(後排中)、中央人民政府駐港聯絡辦公室經濟部王丙辛部長(後排右二)、財庫局梁鳳儀副局長(後排右一)、金管局彭醞棠副總裁(後排左二)與交通銀行副行長于亞利亦有出席見證簽約儀式。

值預期下降以及人民幣債券(點心債)在香港市場供應的增加，加上回流投資的渠道增多，國債的息率相對較高才能吸引投資者的興趣。

新國債息率料更吸引

財政部自2009年始，每年都在香港發行一定規模的國債。從最初的60億元已升至去年的200億元，由於一直存在的人民幣升值概念及人民幣投資渠道有限，香港的點心債市場一直炙手可熱，並導致境內境外人民幣債券的收益率相去甚遠。

去年財政部在港發行的三年期、五年期、七年期及10年期國債票面利率分別為0.60%、1.40%、1.94%及2.36%。但隨着離岸人民幣投資渠道放寬，以及人民幣升值預期的下降，境內外的利差從去年底開始趨窄。以10年期國債為例，目前離岸市場的收益報價在3.15%，而境內市場同期限的國債收益率目前約為3.40%，相差約30個點子。此前最高達200點左右。

財政部此前公告，今年在港發行的國債共計達230億元。除向機構投資者招標發行外，還將首次定向國外中央銀行發行20億元；另55億元面向個人投資者發行，期限兩年。向機構投資者招標發行的各個期限國債發行情況為：三年期為70億元、五年期為55億、七年期、十年期、十五年期則均為10億元。



香港文匯報訊 「七一」回歸15周年前夕，香港史上最大規模的230億元人民幣國債，下周登陸香港。財政部與港交所(0388)昨日就人民幣國債在港上市交易事宜簽訂合作備忘錄，今後由財政部發行的人民幣國債將可在港交所上市及交易。上述該批國債將是首批在港交所證券市場上市的人民幣國債。

財政部港交所簽備忘

該合作備忘錄由財政部金融司司長孫曉霞和港交所行政總裁李小加簽署。港交所主席周松崗、中聯辦經濟部部長王丙辛、財庫局副局長梁鳳儀、金管局副總裁彭醞棠與承銷銀行的高層代表出席見證簽約儀式。

孫曉霞表示，財政部今年繼續在港發行人民幣國債，並穩步擴大發行規模，體現中央政府對香港經濟社會發展的支持。人民幣國債的發行及在港的證券市場上市，將深化內地與香港的財政金融合作，並對拓寬香港債券市場的深度與廣度、鞏固香港作為國際金融中心和人民幣離岸交易中心的地位有重要意義。

財政部230億元的國債，其中155億元將於下四周(28日)通過香港債務工具中央結算系統(CMU)面向機構投資者公開招標，期限分別為3年-15年。市場人士預測，此次各期限的發行利率或高於往年。因人民幣升

	漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%	
香港恒生指數	18995.13	-269.94	-1.40	深圳B股指數	休市		悉尼普通股指數	4093.80	-39.87	-0.96	歐美股市(截至21:35)	
滙深300指數	休市			深證成份指數	休市		新西蘭NZ50	3399.20	-10.19	-0.30	美國道瓊斯指數 12636.09 +62.52 +0.50	
上海A股指數	休市			東京日經225指數	8798.35	-25.72	-0.29	雅加達綜合指數	3889.52	-12.27	-0.31	納斯達克指數 2871.12 +12.03 +0.42
上海B股指數	休市			台灣加權平均指數	7222.05	-57.00	-0.78	吉隆坡綜合指數	1603.07	+1.64	+0.10	倫敦富時100指數 5535.49 -30.87 -0.55
上證綜合指數	休市			首爾綜合指數	1847.39	-41.76	-2.11	曼谷證交所指數	1152.91	-6.14	-0.53	德國DAX指數 6313.48 -29.65 -0.47
深圳A股指數	休市			新加坡海峽時報指數	2828.09	-2.06	-0.07	馬尼拉綜合指數	5120.07	+10.64	+0.21	法國CAC40指數 3108.89 -5.33 -0.17

B1 責任編輯：劉錦華 2012年6月23日(星期六)香港文匯報 WEN WEI PO

少人爭

財經解碼

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)港鐵大圍站上蓋住宅項目於上月11日截交意向書時，共獲15份意向書，最終昨天截標時只獲3份標書，反映此項總投資近300億元投資的巨無霸，難以吸引到大部分發展商的興趣，連合組財團都放棄，縮沙收場。於少人競爭下，大型發展商的出價條件亦未必進取，大圍站上蓋住宅項目或會面對流標厄運，令政府增加土地供應的力度略為削減。

中原：入標財團較預期少

中原測量師執行董事張競達認為，項目共接獲3份標書，略較市場預期為少，同時亦沒有財團組合資入標，相信是由於項目整體涉資較大，同時港鐵將擁有商場管理權，加上近日政府陸續增加土地供應，當中亦不乏鐵路沿線、銀碼較大之地皮，如荃灣西站5區灣畔地皮等，令投標意欲受影響，預計發展商出價亦會相當審慎。

事實上，這幅總面積達287.9萬方呎的巨無霸地皮，不限呎又不限量，項目交通方便，對大型發展商來說具一定吸引力，然而單是補地價已高達127億元，雖然港鐵會支付部分補地價，但港鐵將擁有商場管理權，加上政府又有其他增加土地供應渠道，自然令投標吸引力降低。

憂房策改變 樓價或回軟

今次有份入標者已是本港最有財力的三大發展商，包括長實、新地和恒地，全部以獨資參與，由於中標的先決條件取決於住宅項目的利潤分成比例，或會令有份入標的發展商於利潤分成比例上出價會較審慎。另一方面，全球經濟正放緩，新政府又即將上場，房策肯定有變，亦令發展商擔心樓市吹「梁風」，樓價或會回軟，亦是令發展商未肯進取出價。

去年底推出招標的港鐵荃灣西站五區「限呎地」——「灣畔」就以流標收場，該項目佔地4.29公頃，可建9幢住宅，總樓面約2,235,145方呎，其中住宅佔1,798,664方呎，另設商場，商業樓面佔436,480方呎。以近5年推出的鐵路上蓋項目計，灣畔的規模僅次於南昌站及是次招標的大圍站。灣畔當時收到包括由新世界、南豐、會德豐合組的財團，新地、信置、長實等4份標書。

新界區未來供應多添壓力

城市大學專業進修學院講師吳家鉅表示，近期見到發展商投標的出價較保守，加上在推售樓盤時增加優惠，根據過往經驗，反映他們不太看好後市，加上未來兩年新界區的樓宇供應量會較多，對樓價會有壓力。

他表示，目前本港樓市與經濟環境並不配合，歐洲經濟問題未來或會影響內地及本港經濟，預期下半年豪宅樓價會下跌最多10%，不過，由於中型樓宇及「上車盤」仍有需求，預料此類樓價會平穩發展。

iBond下周一掛牌 暗盤升逾5%

人保集團將於本月28日(下周一)開始進行路演，7月3日將正式展開H股招股工作，計劃集資約234億港元(30億美元)。人保是次將發行約40億H股，其中基礎投資者佔大部分，又指人保今次由「A+H」同步上市改為先H後A模式。

較早前報道稱，人保集團已增聘14家承銷商，除了已委任中金、瑞信、匯豐為保薦人之外，還加入了高盛、摩根士丹利、瑞銀，及另外11家投行負責香港發行安排。

萬國礦業擬下月中來港

市場消息指位於江西省的萬國國際礦業公司計劃7月中旬來港上市。該公司是以銅鐵為主的多金屬礦業公司，下周一(25日)將展開投資者推介，獨家保薦人及全球獨家協調人為國泰君安。

此外，昨天孖展截止的中國有色(1258)、「翻叮」的小南國(3666)及昨首日招股的中鋁國際(2068)，3隻新股孖展認購情況受港股市大拖累，均表現不佳。中國有色最終「開齋」僅借出30萬元孖展，小南國則有140萬元孖展認購，中鋁國際工程未「開齋」。

首季信用卡交易額按季增3.4%

香港文匯報訊 金管局昨日公布今年首季在港發行的支付卡的統計資料。根據8家支付卡計劃營運機構的季度統計資料，首季末在市面流通的信用卡總數為1,670萬張，按季上升1.5%，按年上升7.3%。

資料又顯示，信用卡交易量及金額（包括零售銷售及現金貸款）容易受季節因素及整體經濟環境影響，走勢較為波動。今年首季，信用卡總交易量為10,350萬宗，較上一季減少2.2%，較2011年同期則增加8.4%。期內信用卡交易總額為1,212億港元，較上一季增加4.4%，總額增加12.3%。

扣賬卡涉零售交易額增13%

扣賬卡方面，由於同一張扣賬卡可包含多於一個扣賬卡品牌，故難以計算在市面流通的扣賬卡總數。今年首季，涉及零售銷售及支付賬單的扣賬卡總交易量按季減少1.1%至2,860萬宗，總額則按季增加12.8%至609億港元。與2011年同期比較，2012年第1季的扣賬卡總交易量增加4.4%，總額增加12.3%。

人民幣國債將港交所挂牌