

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%											
香港恒生指數	19800.64	-8.49	-0.04	深測B股指數	639.87	+5.10	+0.80	悉尼普通股指數	4198.98	-10.97	-0.26	歐美股市(截至21:41)			
滬深300指數	2472.61	+42.24	+1.74	深證成份指數	9690.16	+277.52	+2.95	新西蘭NZ50	3478.70	-5.50	-0.16	美國道瓊斯指數	12773.68	-122.99	-0.95
上海A股指數	2328.63	+23.30	+1.01	東京日經225指數	9020.75	-59.05	-0.65	雅加達綜合指數	4055.20	-14.64	-0.36	納斯達克指數	2951.58	-24.54	-0.82
上海B股指數	234.06	+1.85	+0.80	台灣加權平均指數	7368.59	-19.19	-0.26	吉隆坡綜合指數	1620.55	+6.12	+0.38	倫敦富時100指數	5667.20	-25.43	-0.45
上證綜合指數	2223.58	+22.23	+1.01	首爾綜合指數	1858.20	-17.29	-0.92	曼谷證交所指數	1200.08	-1.72	-0.14	德國DAX指數	6456.37	-79.19	-1.21
深圳A股指數	977.74	+21.63	+2.26	新加坡海峽時報指數	休市			馬尼拉綜合指數	5362.68	-7.30	-0.14	法國CAC40指數	3192.10	-37.26	-1.15

# 7財團爭北角地王 恒隆破天荒入標

## 最後臨海靚地 估值逾73億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 唐穎敏)政府年度賣地「重頭戲」、位於前北角地王昨日截標，這幅罕有大型臨海靚地，為港島區12年來最大幅招標官地，市場估值高達73.87億元至84.7億元，樓面地價約9,992元至11,457元，可建逾700伙，最終接獲7份標書。這次更罕有的是，近年多次表示要待樓市「遍地是血」才會入市的陳啟宗，旗下恒隆亦有入標，「地王爭霸戰」一觸即發。

特區新政府班子言明首務是處理屋宇問題，擬透過寬地興建及加快居屋流轉等多管齊下，增加公營房屋供應以紓緩市民對房屋的需求，樓市何去何從有待觀察，但前北角地王昨日截標仍然吸引大批發展商青睞，五大發展商無一缺席，信置、新世界更與嘉華合組財團競投增加中標機會(見表)，連已經12年沒有在港買地的恒隆，也有連主席陳啟宗近年一貫的做法，罕有地加入爭奪此地王的行列，十分耐人尋味。

### 五大發展商無一缺席

地政總署發言人表示，前北角地盤一共接獲7份標書。由於地皮投資額龐大，市場估值高達73.87億元至84.7億元，樓面地價約9,992元至11,457元，加上最近多幅大型土地招標，涉資動輒近百億元。

昨日地王截標，入標的財團以中至大型發展商為主，五大發展商更全部入標，包括恒地、長實、新地等，而信置、新世界及嘉華則選擇合組財團競投，一來增加中標機會，二來減低投資風險，三來亦可「留力」競投之後推出的其他土地。其他入標財團還有會德豐、恒隆，兩財團均獨資競投，而在該區有多個發展項目的太古亦有合組財團入標。

資料顯示，前北角地盤住宅地盤設有不少興建限制，如限量要求，最少建700伙。地盤佔地約25.19萬方呎，可建樓面達90.07萬方呎，當中住宅樓面佔64%，約57.78萬呎。另外，該盤須設闊20米的濱海長廊，約

161,406方呎樓面須撥作公共交通用途及政府與社區用途，不能用作興建住宅或商業。由於地皮毗鄰東區走廊，發展項目需考慮噪音及空氣污染等問題。

### 嘉華睇準地皮位置優越

嘉華國際總經理(香港地產發展)尹紫薇昨日投標後表示，雖然前北角地皮有少量並要求保留部分樓面作公共設施，但投標出價時已反映該因素，沒有減低發展商投地意慾。睇準地皮位置優越，屬近年罕有大型港島臨海土地，故是次合組財團入標。

最近土地交易市場可說相當熱鬧，翻查資料，除前北角地王外，另有兩幅大型鐵路蓋項目推出市場，分別補地價127億元的大圍站地皮，以及估值73.8億元至95億元的荃灣西站五區灣畔，其中大圍站早前截標反應冷淡，僅接3份標書，而截標結果至今近兩周仍未公布，項目流標的傳言更加甚囂塵上；而荃灣西站仍未展開招標程序，早前接獲14份意向，市場反應仍有待觀察。

### 投資額較低 反應勝大圍站

資深測量師陳東岳表示，大圍站反應差主要因為投資額龐大，補地價連建築費等接近300億元，風險大之餘，市場可負擔的發展商寥寥可數。反觀前北角地皮可說是港島區最後一幅維港海景靚地，投資額最多約150億元以內，而且更多發展商於該區有發展經驗，例如太古等，因此招標反應更勝一籌。



地盤位置		北角渣華道與電照街的內地地段9027號	
地盤面積	251,878方呎	地積比率	3.576倍
可建商住樓面	900,678方呎	市場估值	73.87億至84.7億元
樓面地價	約9,992元至11,457元		
入標數目	7份(包括長實、新地、恒地、會德豐、恒隆、太古(合資)，以及信置、新世界、嘉華合組財團)		

**長實代表**

**新地代表**

**會德豐代表**

**恒基代表**

製表：顏倫樂 攝影記者：張偉民

## 一「招」減息 效果有保有壓

中國人民銀行再次使出「非對稱減息」此一招，在目前「經濟要撐、通脹要壓、樓市防炒、存款要保、貸款要借」的複雜環境下，一「招」減息如何可以以上「有保有壓」的不同效果呢？

自央行決定昨日開始實施非對稱減息後，內地眾多銀行為了吸引存款，紛紛上調1年期存款利率，其中中行、工行等國有大型銀行分別上浮逾8%，至3.25%，其他股份制中小銀行如招行則上浮10%，至3.3%，而2至5年的存款利率未有上浮，從而令長期存款利率降低，短期存款利率則上浮反而上升，這樣就不利銀行吸引長期存款，一些居民會更多的改為1年期存款。

### 長期存款低息 吸存壓力大增

在貸款方面，目前央行降息後的半年至1年、1年至3年、3年至5年的貸款基準利率分別為6%、6.15%、6.4%，各企業將在央行基準利率基礎上根據客戶具體情況進行適當上浮或下浮。

因此，由於非對稱減息，一年期銀行存款利息僅有3%或3.05%，較之前少了0.06%。中行羅湖一支行行長表示，這樣令銀行的息差和利率空間進一步被壓縮，而利率的下調令銀行吸引居民存款難度加大，加劇銀行吸引存款的競爭。

### 將銀行盈利轉化予實體經濟

專家認為，這樣做一為刺激內需，二是可以將銀行盈利轉化給實體經濟，有利於實體經濟的振興，體現決策部門關照用戶和企業利益的意圖。

為了防止減息掀起樓市炒風，央行指出，個人住房貸款利率浮動區間不作調整。央行強調，金融機構要繼續嚴格執行差別化的各項住房信貸政策，繼續抑制投機投資性購房。

## 陳家強：跨境ETF快應市

香港文匯報訊(記者 周紹基)財經事務及庫務局局長陳家強昨日在電台節目中指出，交易所買賣基金(ETF)相互掛牌產品，很快可於市場買賣，但ETF屬長期及穩定的投資產品，不期望對市場帶來短期刺激效果。他又認為，人民幣國際化速度減慢，但形勢持續，相信人民幣產品仍會增加，有助提升本港資本市場多樣化。



陳家強不期望ETF會對市場帶來短期刺激效果。

他又提到，本港上市條例應更清晰化，以幫助更多企業來港上市。展望未來，他希望本港資產管理規模繼續增加，亦留意監管方面如何幫助市場發展。對於金管局前助理總裁葉約德亦贊成金管局前總裁任志剛提出，是時候檢討聯繫匯率制度，陳家強認為目前看不到有任何理由，在現時風高浪急市況下檢討聯繫匯率制度。

對於會計師及保薦人或需要負上刑事責任，陳家強強調，刑責並非等同入獄，刑責門檻亦很高，相信是會計師行具管理職能的人才有機會負刑責。至於加強保薦人監管方面，他說，近數年見到制度有改善空間，也明白會計師及保薦人對刑責表示擔憂，但有關做法可保障投資者，與全球監管方向一致，政府會平衡專業人士及投資者的利益。

### 監管保薦人諮詢延至月底

證監會就檢討保薦人監管制度的諮詢，原定昨日結束，但因應市場要求，將諮詢期延長至本月底。檢討保薦人監管制度經過近兩個月的諮詢，最受市場關注的建議，是要求保薦人就招股文件資料失實，負上刑責。多間證券行都反對，不論是外資、中資以及港資的大中小型投行，更加組成聯盟，聯署去信證監會表達意見。證監會近日頻頻約見業界代表，最終讓步將諮詢期延長。

## 新交所擬添人民幣計價

香港文匯報訊 港交所(0388)自匯豐產業信託(87001)去年4月底上市後，市場一直期待真正的人民幣新股登場，現在港交所在人幣股方面又多一個競爭對手。據路透社消息，新加坡交易所擬加入人民幣IPO市場，準備對人民幣計價證券進行報價、交易、清算和結算，以期利用離岸人民幣市場快速成長之勢。

### 搶人幣IPO 冀成境外中心

新加坡交易所執行長博可(Magnus Bocker)稱，人民幣計價證券在新加坡交易所上市和交易，也將擴大新加坡作為境外人民幣中心的地位。此計劃擴大了新加坡交易所支持的外幣範圍，目前包括澳元、港元和美元。路透社於今年3月曾報道，地產公司ARA Asset Management計劃在新加坡上市以人民幣計價的地產信託基金(REIT)，但新加坡市場仍有待首隻以人民幣計價的IPO。

## 港股上半年日均成交少23%

香港文匯報訊(記者 陳遠熾)港交所昨日公布今年首6月的股市交易統計，平均每日成交金額為566.97億元，較去年同期的735.78億元下跌23%；牛熊證平均每日成交金額為69.64億元，較去年同期的57.27億元上升22%；期貨及期權平均每日成交為497.465張合約，較去年同期的538,808張下跌8%；H股指數期權、恒生指數期權及恒生國企股息指數期貨的未平倉合約創歷史新高，分別達565,194張、560,087張及59,548張。

6月份的主板成交金額總數為9,495.73億元，同比下跌34.86%，按季下跌32.8%；交易宗數約1,446.2萬宗，同比下跌17.76%，按季下跌25.24%。創業板成交金額總數為16.32億元，同比下跌70.68%，按季下跌67.72%；交易宗數約6.48萬宗，同比下跌47.91%，按季下跌51.1%。

## 市場解讀：強勢回歸撐新政府

香港地產已經「周地血」？昨日恒隆「破天荒」入標前北角地王，引起市場一片嘩然，皆因恒隆接近12年未在香港買地，恒隆主席陳啟宗近年多次高調揚言要市況「衰到貼地」、「周地血」時才會出手在香港買地。作為少數高調於選舉初期就表態支持特首梁振英的發展商，突然買地的舉動，無法令人不將之與今後房策方向聯繫到一起。

一舉一動亦往往令人聯想到房策的去向。早前集團將奧運站封盤4年多的貨尾豪宅浪澄灣，以貼近市價的10,580元呎價推售。向來對賣樓十分謹慎的恒隆，上次推盤已是3年前的君臨天下，而浪澄灣更自2007年沽出600伙後，將餘下1,200多伙封盤至今，當時的推盤，就曾被市場視為發出樓市見頂的訊號。

### 稱地皮獨特 機會合適

本報昨致電恒隆詢問投地事宜，發言人未有正面回應為何選擇今天買地，只表示每幅地皮均有其獨特性，這幅地皮位處港島區臨海位置，集團覺得是合適機會，而地皮相對難得，故此有興趣投得地發展。

今次地皮估值高達73.87億至84.7億元，恒隆選擇獨資競投，可謂財力的展現，是否準備回歸本港樓市，躡身本港大型發展商第五位呢？這個方面亦引來市場無限遐想。業界對於恒隆買地亦有不同的解讀，一派認為暗示後市有隱憂，一派則認為恒隆是希望透過這個大型土地的招標「強勢回歸」，亦有認為恒隆投地是作為對新特首的支持，顯示對後市有信心。

翻查資料，恒隆對上一次在香港買地已追溯到2000年12月，當時投得海輝道(現已建成浪澄灣)地皮後，就一直放棄香港市場，將發展重心全面放在內地市場，雖然曾經3次就南昌站入意向，但都只報名不買地，最後並無入標。恒隆在港沒有任何買地動作，每次的股東會、業績會，記者都「例必」提問在港買地問題，主席陳啟宗亦「例必」提到自己入市眼光獨到，強調市況要「衰到貼地」、「周地血」時才會出手；又自嘲身材矮小，「由細到大爭野都爭輸」，所以不會與其他發展商搶地。早前的特首選戰中，陳啟宗更為首批支持現任特首梁振英的人，曾經用「大茶飯」形容地產界發展，指梁振英上任後地產界會平穩發展，地產商一定有錢賺，但未必做到「大茶飯」。一石激起千重浪，市場遂將其視為日後房策的「風向標」，今次的買地舉動，難免又引起猜測。由於陳啟宗高調支持梁特首，因此恒隆的

## 陳啟宗近年樓市言論

- 2012年4月18日** 不覺得本港樓價會大跌，梁振英唔係傻，絕對不會打壓地產。邊個搵搵香港地產市場，唔會有好結果。當樓市衰到貼地才會買地，未來數年香港都不具備公司買地的條件。
- 2012年4月17日** 梁振英上任後地產商一定有錢賺，但未必做到「大茶飯」，倘若再做「大茶飯」，不妨選擇返內地發展。
- 2012年1月19日** 集團一向「patient(耐心)無限量」，「以前可以4年唔買地，唔賣樓都係小意思」。
- 2011年7月29日** 對於有發展商喜歡將商業項目賣散，「本來已經係垃圾，依家係垃圾中的垃圾」，這些發展商「本來已經輸我一條街，現在輸我一里路。」集團入市眼光獨到，當市況「衰到貼地」、「周地血」時就會出手。自嘲身材矮小，「由細到大爭野都爭輸」，所以不會與其他發展商搶地。
- 2009年7月31日** 香港沒有「筍」地可買，反而內地機會較多，但不會購入所謂的「地王」。

製表：香港文匯報實習記者 唐穎敏

## 佐敦住宅呎地供試勾

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日亦公布九龍佐敦官涌街7號的賣地章程，今日起供發展商試勾。章程顯示，地皮屬住宅甲類用途，佔地約2,917方呎，地積比率9倍，可建總樓面為26,275方呎，其中住宅樓面不可超出21,894方呎，面向官涌街的街道需作1.39米的後移，高度限制為主水平基準以上80米，測量師對地皮估值由1.3億至1.58億元，樓面地價約5,000至6,000元。