# 股債翻生 外匯基金倒賺505億

■金管局總裁陳德霖表示，有人將外匯基金和一般投資基金或主權基金作直接比較是不恰當。 資料圖片

**香港文匯報訊** 受惠股債投資收益勁增，外匯基金上半年由虧轉盈，大賺505億元，而去年同期則蝕42億元。扣除今年首季賺入的131億元後，第二季賺374億元，按季增185%，去年第二季則蝕252億元。金管局總裁陳德霖昨指，下半年投資前景仍不明朗，美國經濟復甦能否持續仍尚待觀察，美聯儲停止買債後美國利率正常化的步伐和幅度存在很大不確定性。

## 港股投資次季實賺87億

外匯基金今年上半年能夠大賺505億元，主要靠第二季在港股、其他股票及債券上的投資貢獻所致。其中，港股投資上半年是在第一季虧蝕68億的基礎上，轉賺19億元，換言之港股投資在第二季是實賺87億元；其他股票上半年賺取的196億元，第二季就貢獻160億元；債券上半年賺266億元，第二季貢獻134億元。此外，上半年外匯投資賺4億元，以及其他投資賺20億元。

上半年外匯基金支付予財政儲備的費用為139億元，支付予港府基金及法定組織存款的費用共41億元。在扣除上述費用、利息及其他支出後，外匯基金累計盈餘增加289億元。截至6月底，外匯基金的總資產為30,710億元，較2013年底增加382億元。

## 陳德霖：前景不明朗

陳德霖昨表示，上半年整體投資環境相對平穩，外匯基金的債券及股票投資組合取得不俗的表現。儘管如此，局方預期下半年的投資前景並不明朗，包括美國經濟復甦力度能否持續仍尚待觀察，而美聯儲停止買債後美國利率正常化的步伐和幅度亦存在很大的不確定性。面對複雜多變的投資環境，局方會一如既往，小心謹慎地管理好外匯基金，並繼續深化多元化投資的工作。

根據金管局年報顯示，外匯基金2013年投資回報率（不包括策略資產組合）為2.7%。由1994年至今的平均數為5.4%。

## 撰文強調基金撐金融穩定

陳德霖前日在專欄文章中解釋外匯基金回報率表現。他指，外匯基金是香港金融穩定的最後一道防線，將外匯基金和一般投資基金或主權基金作直接比較是不恰當，外匯基金的投資組合基本上是以債券為主、股票為輔的投資組合。在經濟和股市暢旺時，會跑輸一般股票基金，但卻可以避免在熊市時遭受重大損失。

文章說，外匯基金自1994年到今二十年，只有一年(2008年)錄得負回報(-5.6%)，這正是外匯基金力求不失的保守策略的明證。在2008年，美股（道指及標普指數）下跌四成，所有以股票為主的基金和投資組合表現可謂「屍橫遍野」。外匯基金承擔維持香港金融穩定的法定功能，不可以承受這樣厲害的大上大落。

他重申，局方將以審慎和保守的原則去管理外匯基金。投資目標是要盡量保本，維持高流動性，期以應付不能預見得到的金融動盪和危機。

### 外匯基金上半年表現(億元)

| | 今年上半年 | 去年上半年 | 去年全年 |
|---|---|---|---|
| 香港股票 | 19 | (75) | 101 |
| 其他股票 | 196 | 311 | 718 |
| 債券 | 266 | (168) | (191) |
| 其他投資 | 20 | 47 | 168 |
| 外匯 | 4 | (157) | 16 |
| **投資收入** | **505** | **(42)** | **812** |
| 其他收入 | 1 | 1 | 2 |
| 利息及其他支出 | (28) | (24) | (49) |
| 淨收入 | 478 | (65) | 765 |

( )為虧損或支出

資料來源：金管局

# 觀塘重建流標 市建迫降門檻

## 最快9月再招標 1700伙供應滯後

**香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市熒焓焓，惟「入場費」逾80億元的觀塘市中心重建項目流標，繼年初天水圍輕鐵項目、大埔白石角科進路地皮後，今年賣地「第三滴血」，更屬市建局史上首次流標。雖然市建局表示修訂項目招標條款後，於9月底前重新招標，惟更值憂慮是項目供應1,700伙住宅，流標無疑打擊政府「增供應」進度，若本季推出的港鐵大圍站項目亦流標收場，無力「增供應」的憂慮或令樓市進一步熾熱。**

觀塘市中心計劃為市建局歷來最大型重建地盤，總佔地5.35公頃，流標第二、三區地盤屬於項目最大的住宅部分。市建局今年5月邀請10家地產商參與競投項目發展權，但7月中截標時只收到4份標書，入標全屬大型地產商，包括新地、恒地、會德豐，其餘包括長實等6個財團「甩底」，反應冷淡。

■是次觀塘市中心項目（紅圈範圍）涉及1,700個住宅，佔今年政府賣地目標1.88萬伙的9%。 資料圖片

### 再邀10發展商參與

然而，壞消息未完，市建局昨以新聞稿對外公布，指「市建局董事會經詳細考慮及審議後，決定修訂該項目部分招標條款及項目要求，並邀請10家發展商就經修訂的招標條款再次提交建議書。」雖然通篇新聞稿未有提及「流標」二字，但項目需重訂招標條款，並推出市場再次招標，意味發展商的出價及條件都不符市建局要求，實質與流標無異。

是次項目規模龐大，涉及1,700個住宅單位，佔今年政府賣地目標1.88萬伙的9%，流標對於政府供地進度已造成相當打擊，亦令財年首季原訂提供3,200伙的目標大幅削減53%。

雖然市建局昨日大派「定心丸」，指「今年9月底前會就該項目的招標作出決定，項目於2019/2020年度提供1,700個住宅單位的目標維持不變」，但流標消息已打擊市場信心，項目最終能否順利出售仍屬未知之數。

### 市建首次流標紀錄

翻查資料，今次為市建局史上首次流標紀錄，過去最差招標紀錄為紅磡必嘉圍項目(現已發展成御悅)，這個市建局史上最細的重建地盤，2008年招標時只得信置一個財團入標，但最後仍然順利出售。類似今次4個財團入標但流標的紀錄可說前所未見。

更需留意是，今年短短7個月內，港府賣地已錄得3次流標紀錄，同樣為歷年首見。近年最多流標的紀錄出現在2012年，荃灣西第五區灣畔、大圍站項目分別於該年1月及7月流標。市場擔心，是次觀塘超大型項目重推時若再度流標，市場對政府供地能力一定會質疑，造成嚴重負面影響，買家或再飛撲入市，令樓市進一步熾熱。

今次流標，市場歸咎於嚴苛的招標條款。**（另見稿、表）**其中，日後住宅樓下的多層平台，包括舖位等須交還予市建局，市建局則支付18億元建築成本。有消息指，該商業部分會連同日後的第4、5期裕民坊商業樓面一併進行規劃。

### 憂供應減刺激樓市

市建局早前曾表示，項目總投資額高達180億元，預計重建後價值更可達200億元，扣除市建局自行承擔的18億元建築成本，發展商要投資約162億元。

### 觀塘市中心計劃第2、3區檔案

| | |
|---|---|
| 地盤面積 | 234,160方呎 |
| 地盤範圍 | 裕民坊、康寧道、物華街及協和街 |
| 單位樓數 | 住宅約1,700伙，涉4幢商住大廈 |
| 住宅樓面 | 約1,495,981方呎 |
| 非住宅樓面 | 約357,580方呎 |
| 招標條款 | 1.發展商至少出價80億元競投住宅發展權 |
| | 2.發展商要自行建議分紅比例 |
| | 3.多層平台包括舖位等須交還市建局，當局支付18億元建築成本。 |
| | 4.中標者須在45個月內完成平台，才能興建住宅，工程延誤會被罰款。 |
| 總投資額 | 約162億元（扣除市建局承擔的18億元建築費） |

製表：記者 顏倫樂

# 條件太辣 剖流標四死因

**掣肘多多**

觀塘市中心重建項目流標，歸納起來有四大死因。首先項目的「保底價」80億元被指過高，消息指大部分發展商出價都低於此水平。其次，項目限於45個月內完成平台，才能興建住宅大樓，被指拖長發展年期，增加投資風險。第三，項目已批圖則，發展沒有彈性。第四是單位數量不可更動，發展商無法「自由」興建細單位。

### 投資額鉅 舖位無得留底

會德豐地產為有份入標的四個財團之一。主席梁志堅表示，因未收到市建局回函，暫未知悉流標原因，但市建局要求先完成平台再發展住宅，令發展時間上將被攤長，賣樓時間亦推遲，增加入標考慮因素。不過，他指，若市建局重推，集團仍考慮再入標，但要視乎重推時開出的條件，相信如有修改，接獲標書數量將多於之前的4份。

此外，理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，招標條款要求平台部分包括舖位等須交還市建局，觀乎該帶商業樓面價值更高，「為他人作嫁衣裳」本已打擊發展商競投意慾。再加上東九龍由啟德、將軍澳，以至未來的安達臣道石礦場，都有大量土地供應，對比是次觀塘項目投資額超過百億元，又規限多多，發展商毋須急於為一棵樹而放棄整個森林。

有消息人士指，市建局之所以「妥協」修訂部分招標條款，實在個別條款的確「好辣」。**(見表)**再加上項目早於今年3月招標前已批出圖則，於4層平台及3層地庫之上興建4幢商住大廈，令日後設計變得局限。

### 圖則已批 伙數難再增多

另外，發展單位戶型亦欠彈性，規定提供約1,700個單位，按照住宅樓面149.6萬方呎計，即單位平均面積約880方呎，代表地產商無法「自由」提供更多中小型單位。問到項目能否拆細發展，該消息人士指，項目基座有平台令分拆發展有技術難度，當局未有就此深入討論，但市建局現階段仍不排除自行重建的可能性。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，項目主要因技術層面導致流標，對同區樓市影響輕微，但指其分紅比例相比政府的官地來得複雜，發展商利潤減少，亦打退入標念頭。

■記者 顏倫樂

# 大摩改口 樓價看升5%

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**樓市並未如預期般下行，業界紛紛大跌眼鏡，再有大行一改年初「睇跌」口風。摩根士丹利將今年本港樓價預測由年初的跌10%改為升5%，料明年會再有5%升幅。

摩根士丹利發表報告表示，本港樓價今年以來累計升4%，一手樓交投增加，決定修訂對香港住宅樓價今年預測，由原來跌10%，調整至升5%，料明年住宅樓價再升5%。至於今明年寫字樓租金料亦按年各升5%。大摩亦預期，下半年港樓市每月整體成交量將按年升24%至4,400宗。

### 看好地產股跑贏恒指

大摩預料，香港地產股今年可如2012年般跑贏恒指。受惠樓市成交增加及樓價上升，以及利率上調風險有限，地產股現估值吸引，較每股資產淨值(NAV)折讓40%，因此該行上調各地產及收租股目標價1%至41%不等。

該行將長實(0001)目標價由148元上調至162元，評級「增持」；信置(0083)目標價由11.3元升至15.9元，評級由「與大市同步」升至「增持」；新地(0016)目標價由123元升至135元，評級「增持」。新世界發展(0017)評級亦獲調高，由「減持」升至「與大市同步」，目標價由7.6元升至10.2元。

其中，信和置業每股資產淨值折讓，預測由45%下調至24%，大摩指，信置在本港住宅市場業務份額，為其覆蓋的香港地產股中最高，加上預期今年及明年本港住宅樓價每年升5%，料信置能受惠。

# 高緯撐市 升勢仍未完

■高緯環球方智傑(左)及張翹楚。 實習記者陳家恩 攝

**香港文匯報訊（實習記者 陳家恩）**高緯環球昨發表上半年香港物業投資及住宅市場走勢研究報告。報告指出，住宅上月錄得6,000宗成交，為雙倍印花稅（DSD）推出後單月新高，反映投資氣氛好轉。該行大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚指「辣招已夠重藥」，相信政府至明年年初或之前不會加推調控措施，又預計下半年一、二手物業成交金額均有增長。

### 新界市區新盤價相若

張翹楚認為上半年樓價升幅只有1%至2%，比通脹3%至4%為低，反映DSD效用大。他稱，一手交投仍會主導市場，主因其供應充足。二手業主持貨成本低，料下半年二手成交宗數下跌7%至37,008宗，一手成交宗數有超過10%增長，成交額則兩者均有增長。張氏又指，新盤集中於新界區，若選購中小型單位，新界區與市區價格仍相若，但大單位則新界區較為低價。

張氏指，近月樓價一直上升，開始抵銷政府的降溫措施，估計全年500萬元以下細價樓價格升幅為5%，上半年已累升3%，料第三季再升2%，反映用家需求多。500萬元至1,000萬元中價住宅樓價下半年將進一步增長，全年升幅5%。至於1億元以上的豪宅的需求一般，加上受大陸反貪影響，料全年會下調5%。

### 二線舖租抗跌勝一線

舖租方面，該行香港投資部執行總監方智傑表示，受上半年本港零售業放緩影響，估計銅鑼灣及尖沙咀等一線地區的商舖租金，全年下跌5%至10%，而二線地區舖租料有3厘至4厘回報，較一線地區2厘高，估計最多可上調5%。報告又指，今年上半年連同酒店在內等5項主要投資物業，總成交額達368億元，較去年下半年的269億元上升37%，同期物業價格亦錄得輕微升幅，反映投資者入市意慾明顯提升。

# 新盤熱浪續 嵐山推不停

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 王夢丹）**新盤熱浪延續至8月，長實昨決定原價加推大埔嵐山1期108伙，連同上周六加推合共246伙於本周六一併推售，並會保留即供總折扣高達售價15%的優惠，市值約17.1億元。另外，協成行於筲箕灣遠晴首批30伙亦決定於本周六推售。

長實地產投資董事劉啟文表示，嵐山第I期昨日原價加推的108伙，包括首度推出的3伙花園戶「嵐茵」及4伙連天台戶。長實營業經理楊桂玲稱，加推價單優惠不變，當中最平3房單位為6座1樓D室，實用面積750方呎，折實入場費556.2萬元。

### 再度回覆銷監局查詢

另一方面，銷監局早前着令長實進一步提供要求嵐山準買家簽「無參觀同意書」一事的資料。當局回應指，昨日收到賣方的回覆，現正研究有關內容。

其他新盤方面，協成行發展的筲箕灣遠晴昨公布首批30伙將於本周六上午開售，截止遞交購樓意向登記為明晚，並於本周五以電腦抽籤安排揀樓次序。

### 遠晴周六售 最多9%折扣

遠晴首推30伙實用面積由253方呎至527方呎，售價由463.2萬元起至941.2萬元，呎價15,717元起。買家購買B、C單位可獲以售價計算的3%之「傢俬津貼」及3%的「從價印花稅津貼」，總共6%折扣優惠。而購買A、D單位可額外獲得以售價計算的3%折扣，即總共9%優惠。

其他新盤方面，新世界於元朗溱柏昨日連沽4伙，其中一組買家連購2伙4房戶(第6座25及26樓A室)連車位，涉資近2,000萬元，創項目成交價新高。

# 內地客創觀月呎價新高

■觀月．樺峯現樓仍有工程進行，睇樓客需配戴安全帽入場。 記者蘇洪鏘 攝

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**消息指，信和及市建局合作的觀塘觀月．樺峯昨日獲內地客以1,356萬元買入35樓C室，實用面積843方呎，呎價16,090元，創出該盤新高。

信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤預計10月31日前取得合約完成證明書，年底前可入伙。

另一方面，系內大埔逸瓏灣I及II自推售以來累售725伙，佔可售單位87%，套現逾80億元，短期內有機會加推，至於特色戶的推出仍在考慮中。