備戰滬港通 條款再更新

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 雖然「滬港通」能否趕及在10月開通仍是未知之數，但滬港通條款的修訂工作一直在進行，反映此政策在繼續進行中。昨晚港交所(0388)再公布滬港通的更新，包括總額度如何操作、北向投資的「滬股通」股票可否進行孖展買賣、滬股通股票可否進行股票借貸，以及買盤價格限制等。

初期動態價格檢查降至3%

在10月14日的更新文件中，表明在開市集合競價期間，當前競價將被用作價格檢查。動態價格檢查將於整個交易日內全面應用，即由開市集合競價開始前的5分鐘輸入時段，直至午市連續競價結束為止。聯交所擬於滬港通運行初期，將動態價格檢查訂為3%，比之前公布的5%調低，但此百分比可按市況不時調整。

今次的更新公布，最令人關注的正是A股的沽空、借貨的機制，因內地早前容許滬港通試點辦法包含融資融券（即「孖展」及「借貨沽空」）。上交所指出，合資格買賣的滬股通股票，在符合上交所多項規定下，可透過滬股通沽空，例如交易所參與者須在交易系統標籤或註明為沽空盤；沽空盤的輸入價，必須高於相關滬股通股票的最新成交價（如無最新成交價，則取前收市價）。

另外，每隻滬股通股票受一定限制，包括每個交易日可沽空的總數，只為香港結算於中國結算綜合帳戶內，該隻股票的1%，而轉倉期的長短為10個交易日，比例為5%，參與者亦須提交沽空空倉的報告。

A股沽空或孖展超上限將暫停

按上交所的相關規則，若有個別A股的沽空交投，超出上交所訂定的上限，上交所可能會暫停該A股的沽空活動。當沽空交投降低於規定比例時，便可再重新接受沽空活動。聯交所將透過港交所網站，通知最新訊息予參與者及投資者。

根據上交所規定，可借出股票的人士，包括了China Connect交易所參與者；Trade through交易所參與者；本身擁有或就本身戶口持有滬股通股票的交易所參與者；以及其他合資格機構，例如香港結算非投資者戶口持有人的參與者；根據《證券及期貨條例》持牌或註冊可進行資產管理的受規管人士，以及上交所接納的任何其他人士。

在符合相關條件下，滬股通股票亦可作孖展買賣。不過，按上交所的相關規則，若有個別A股的孖展買賣交投超出上交所訂定的上限，上交所可能會暫停該A股的孖展買賣活動。聯交所將透過港交所網站，通知交易所參與者及投資者。

港鐵洗底 新世界焗食B餐

大圍站一日閃電開標 料供應2900伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 曾於2年前流標的港鐵大圍站項目，前日截標即極速於昨日開標，一洗港鐵過去多年賣地速度拖拉形象。中標財團新世界雖然有提供「A」、「B」餐方案，但港鐵卻勇猛地選擇代支75億元補地價，保留項目商場的權益，只讓新世界食「B餐」，即承擔項目的住宅建設，支付28.56億元補地價。不過，新世界需承擔整個項目的建築費，連同補地價預料總投資額150億元，消息指新世界傾向多建小型單位，供應逾2,900伙。

大圍站上蓋項目小檔案

地盤面積	521,107方呎
總樓面	2,879,155方呎
住宅樓面	2,050,327方呎
商業樓面	667,368方呎*
專上教育學院	161,460方呎
預計單位供應	2,900伙
中標財團	新世界發展
補地價	103.5601億元
樓面地價	3,832元

備註：1. 新世界僅承擔補地價中的28.5601億元，港鐵則承擔75億元，不過，港鐵日後擁有商場業權。
2. 雖然港鐵承擔補地價75億元，但新世界須承擔整個項目的發展開支，包括建築費。
*包括不少於14,854方呎單車停放處及單車徑

製表：記者 顏倫樂

■鄭家純稱，項目的投資額預料在200億元以內。 資料圖片

■新世界發展投得港鐵大圍站上蓋住宅部分發展項目。

大圍站項目周一截標，並收到破9年半紀錄的9份標書，相隔不到24小時，港鐵昨日傍晚即火速開標，宣佈新世界發展中標，揭標速度之快極為罕見。業界相信是港鐵經過一連串負面事件、以及被政府斥責拖土地供應後腿之後，管理層希望重建有效率的形象，也希望洗脫過去多年予人賣地速度緩慢的印象，並確保配合政府加快達到住宅供應量目標。而未到價的商場部分可作長線持有及管理，或於項目落成後再標售，以獲得更高利潤。

港鐵承擔75億補地價保商場

大圍站項目曾於2012年因僅收到3份標書而流標，日前再招標，為免流標，港鐵向發展商提供俗稱「A、B餐」的兩個方案，包括由中標者全額支付補地價，但可擁有商場業權的方案一（A餐）；以及放棄商場權益，但可獲港鐵承擔75億元補地價的方案二（B餐）。

新世界發展主席鄭家純昨表示，集團向港鐵呈交了兩份標書，但港鐵只選擇了新世界放棄商場的方案，他猜測港鐵是希望保留商場部分，又或是新世界就商場部分的出價未夠吸引。

連建築費 新世界料投逾150億

雖然在扣減港鐵承擔的補地價後，新世界只需支付28.56億元即可獲得住宅部分的收益，但港鐵公告中列明，日後項目的設計、建造、開支等都由發展商支付。業界人士指，若按每呎建築費約4,000元計算，單計建築費已需115億元，連同補地價28.56億元及其他利息雜費，項目日後的投資額超過150億元，住宅部分日後市值預料過200億元。

以該項目商住總樓面（已扣除專上教育學院及單車徑），及總補地價103.56億元（港鐵75億元、新世界28.56億元）計，項目每呎樓面補地價為3,832元。

多建細單位 日後呎售料過萬

鄭家純昨天亦說，項目的投資額預料在200億元以內。消息人士指出，新世界傾向在項目內大部分興建細單位，由於單位數量可控制在10%的增減幅度內，預料日後可供應單位或較估計的2,900伙之多。根據招標文件顯示，地盤的住宅部分佔2,050,327方呎，若按2,900伙計算，平均單位面積707方呎，消息稱，日後預計會有500餘方呎單位供應。

翻查資料，新世界近年經常競投鐵路沿線項目，並常有中標，與港鐵之間早已是「老夥伴」，近年已推出發售的大圍車公廟站項目(溱岸8號)、與會德豐合資的柯士甸站項目(THE AUSTIN及GRAND AUSTIN)，都屬鐵路項目；至於與萬科合作的荃灣西站六區，則仍在發展未售。反觀官地方面，新世界近5年都未有任何進賬。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，新世界之前曾與港鐵合作發展溱岸8號，對大圍一帶的發展潛力相當熟悉，加上本身財力雄厚，今次能獨力中標項目，對結果並不意外。不過，發展商今次呈交了兩份標書，未能成功取得最值錢的商場部分發展權，卻要協助興建，相信發展商會感到相當可惜。

張聖典表示，若計算項目的建築費，住宅部分的總發展成本每呎約6,500元，由於項目的地理位置優越，相信未來售價可參考同區新盤，每呎約11,000至12,000元水平，甚至更高，視乎發展商如何對項目進行包裝。

規模媲美APM 港鐵保留最值錢商場

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 大圍站項目地理位置極之優越，商場樓面與觀塘APM相若，未來三鐵匯聚外，更位處東鐵沿線，可吸引內地個人遊旅客，又有新界東區的客源支持，故此商業部分一直備受外界注目。測量師更認為，大部分發展商都會選擇連商場購入，但結果港鐵卻選擇自行保留商場部分，相信亦是看好日後商場潛力，可望打造成第二個「新城市廣場」。

三鐵匯聚 可成東鐵沿線地標

大圍站項目的商場部分廣達65.25萬方呎，規模樓面與觀塘APM、大埔超級城等接近，理想城市集團企業估值部主管張聖典昨表示，由於日後三鐵匯聚，項目的商場有望打造成為東鐵沿線的新地標。由於毋須建築費，港鐵於商場的發展成本僅為補地價的75億元，樓面地價每呎11,494元，張聖典形容「好抵買」。

將攤分沙田新城市廣場客源

他續說，東鐵沿線商場價值非常高，如沙田新城市廣場，近年人流就近乎飽和，假日商場相當擠逼，大圍站商場日後發展後，更可望攤分客源。

翻查資料，港鐵過去一直有意發展更多商場項目，旗下持有全部或部分業權並管理的商場項目，就包括九龍灣德福商場一二期、荃灣綠楊坊商場、柴灣杏花邨商場、將軍澳PopCorn等等，而年初亦宣佈將青衣城毗鄰的青衣貨車停車場部分用地改建為商場，預計投資額20億元，為港鐵首個獨資發展的商場項目。

而港鐵未來有機會推出的商場，包括將軍澳日出康城商場，亦極具規模，按照大圍站項目的經驗，業界不排除港鐵亦將有意自行發展。

物業租賃業務對盈利貢獻巨

據港鐵2014年度中期業績報告，上半財年香港物業租賃及管理業務收入按年增10%，至20.26億元，經營利潤上升10.2%，至16.95億元；同期撇除物業重估，港鐵核心純利升3.2%至43.89億元。反映香港物業租賃及管理業務利潤佔集團總利潤近40%。

事實上，港鐵有意保留商場發展早就有跡可尋，今次招標條款中，除補地價下降18.5%至103.56億元外，亦拋出提供兩個方案，讓發展商自行決定是否要購買商場，若棄購港鐵會支付75億元補地價，然而，條款亦列明港鐵有權在項目獲批入伙紙10年後，首5年內以當時市價的1.6倍回購商場部分，減低不少發展商競投商場的意慾。

其他招標條款，亦列明分紅比例最少15%，並將分紅門檻提前，由以往收回100%成本，改為收回70%以上即開始計算分紅，相信新世界分紅比例屬各發展商中最優惠。

嵐山II傳收720票超額11倍

■譚錫湛介紹星岸2號屋圖則。 梁悅琴 攝

■劉啓文稱，嵐山II期定價將較進取。 蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴) 將於明晚開售的大埔嵐山第II期首批60伙於今天傍晚截票，市場消息指，截至昨晚累收約720票，超額登記11倍。發展商長實昨天介紹按揭優惠計劃，指定買家可享首3年低達2.25厘的定息低息按揭，以及價值逾千元的禮券。

買家首3年按息可低至2.25厘

長實地產投資董事劉啟文昨表示，由於嵐山II期樓花期較長，而單位較第一期少，故定價較進取，並採取惜售策略，是否加推將視乎明天市場反應。發展商又指，有代理反映收票之中約六成為上車客，青睞兩房單位，有四成入票三房戶或「1+親」組合單位。

長實與經絡按揭轉介合作為嵐山II期買家提供多元化的優惠，客戶可享首3年低達2.25厘的定息低息按揭，而按揭額最高達物業估值八成半、或不多於800萬元，以較低者為準。而發展商以2座一個實用面積約735方呎的三房戶為例，售價約552.6萬元，採用指定的按揭服務後首期最多可低80萬元左右。

恒基地產等於本周六推售的馬鞍山迎海．星灣御第三批120伙，於過去2日共收逾800票，超額登記5.6倍。

星岸獲批滿意紙 冀月內上樓書

新地代理特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛昨表示，青山公路汀九低密度豪宅項目星岸已獲批滿意紙，期望本月內盡快上載售樓書，並傾向先以招標形式出售洋房，售價參考同系於區內的成交單位。至於旗下筲箕灣教堂里商住項目，最快於今年底開售。

譚錫湛指出，集團售樓步伐未受「佔中」影響，會按原定步伐推售單位。他稱，星岸共有7間洋房，及4幢分層住宅(共有26個分層單位)。當中7間洋房，1號為連裝修示範屋，實用面積約4,132方呎，2、3、5及6號屋實用面積約3,300至3,400多方呎，7及8號屋實用面積約2,900方呎。其中2號屋實用面積3,453方呎，3層高、另有花園面積1,415方呎、天台983方呎及庭園565方呎，有機會先推出2號屋招標。資料顯示，同系於今年中以呎價4.6萬至5.5萬元售出海瀧珀，創出新界區新高呎價。

本地客7100萬掃逸瓏灣I相連戶

消息指，信置等於大埔逸瓏灣銷情持續並再錄大手成交，一名本地客昨以7,100萬連購兩伙逸瓏灣I的海景樓王「逸瓏瑰寶Royal Mayfair」相連單位，單位分別為大廈第1座中層A及B單位，均為四房兩套連儲物房間隔，其中A單位的 實用面積2,003方呎，折實售價3,865.3萬元，呎價19,298元，B單位 實用面積1,774方呎，折實售價3,256.9萬元，呎價18,359元。逸瓏灣I及逸瓏灣II累售逾830伙，當中有不少大家庭客購入兩至三伙作自住用途。

此外，西環浚峯昨以888.879萬元售出6樓D室，實用面積464方呎，呎價19,157元，九龍站君臨天下昨亦售出1伙。

嘉里於何文田傲名新加推單位昨公布銷售安排，於本周六推售16個單位，包括18及19樓特色戶及9、16、17樓標準單位。

「豆腐」村屋 60萬開拍

■元朗錫降村一個村屋項目，將於下周以60萬元開拍。 網上圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘） 大埔新盤推出有如「泊車位」大小的上車奇則，成功延續市場熱話，不過「山外有山」，下周由環亞舉行的拍賣場上，將推出一項村屋項目，實用面積比大埔新盤的165方呎入場單位更「豆腐」（非常細小），至於開拍價則由60萬元起。相信倘以不足100萬元的成交價便能榮升業主，在當前樓價瘋癲的時代相當有叫座力。

該項物業為元朗錫降村一個地下B室單位，實用面積僅145方呎，將於下周二連同租約開價僅60萬元，折算呎價由4,138元起。從該行照片所見，單位設有獨立廁所，有充裕空間放置雙層床以及少量家電，惟不設明火爐頭。

該行發言人表示，該盤目前以2,300元租出，尚有一年「生約」，估計單位重新放租約值3,000元，以底價計算回報率達6厘，惟物業不能承造按揭，對競投者資金構成負擔。據土地註冊處資料顯示，業主於2012年以31萬元買入物業。