

遠金傳呎售5.5萬 全港最癲

商業地王頻生催熱 商廈趁高賣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上半年連環誕生商業地王，推動核心區商廈價格水漲船高。市傳金鐘遠東金融中心高層全層，剛以呎價逾5萬元易手，倘成交屬實，將令本港商廈呎價成交紀錄一舉衝上5萬元水平，登上本港「商業樓王」寶座。回顧5月時美利道地皮以樓面呎價逾5萬元標出，一度締造「麵粉貴過麵包」的奇景，如今遠金的個案或將令「麵包」重拾「主導」。

據了解，是次獲高價洽購的單位，面積約10,800方呎，消息指洽購價每呎高達5.5萬元，倘成交落實，按此計算成交價或高達5.9億元。成交呎價勢打破今年3月時，中環「樓王」皇后大道中9號中層01、02室的紀錄，較當時呎價約3.98萬元大幅貴出1萬元、幅度近四成。

持貨十年升值5.35倍

據土地註冊處資料顯示，目前相關單位由金融公司自2014年起以每月約66.3萬元承租，及至今年9月底約滿。而現任業主於2005年以約9,285.76萬元購入，持貨至今逾10年，倘落實成交，物業賬面升值5.35倍。

今年「商業地王」頻頻誕生，5月時恒地以市場上限估值232.8億元投得中環美利道停車場商業用地，每方呎樓面地價高見50,064元，比起當時商廈3.98萬元呎價紀錄，大幅高出四分之一，造成「麵粉貴過麵包」的奇景。

之後短短兩周再誕新地王，南豐以246億元擊敗11個財團，勇奪啟德商業地，打破美利道地皮的紀錄，無論按商業地或住宅地計，都成為全港總價新地王，每呎樓面地價12,863元亦打破東九商業地新高。

核心區商廈供應稀缺

事實上，核心區商廈供應稀缺，又逢中

資湧港，本港寫字樓價格近年大幅被搶高，不少老牌家族或業主，紛紛商業物業市場高漲，推出所持有商廈套現，上月初，文華東方酒店集團宣佈放售銅鑼灣怡東酒店，由於該酒店具重建商廈概念，並獲屋宇署批准重建成一幢26層高及連4層地庫的商廈，故市場估值最高逾300億元，若一旦成交，將成為本港迄今單一物業買賣價格最高紀錄。

而醞釀爭產風波的騰君，系內位於旺角的朗豪坊辦公大樓項目近日推出招標，有指項目意向價高達250億元，反映寫字樓物業有價有市，倘今次成交落實，「麵包」再度貴過「麵粉」，相信從而醞釀着寫字樓新一輪升勢。



全港寫字樓成交呎價排名

物業	面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)	成交日期
金鐘遠東金融中心33樓*	10,800	5.94	55,000	2017/7
中環皇后大道中9號14樓01、02室	3,664	1.46	39,800	2017/3
金鐘遠東金融中心2303室	1,308	0.497	38,000	2016/12

*尚在洽購中 資料來源：市場消息、土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏘

黃竹坑商廈招標放售 估值14.8億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上半年兩幅天價商業地皮出售后，商業項目造價變得水漲船高，不少業主都趁機放售旗下商業項目，如早前朗豪坊辦公室大樓亦推出招標，趁高位套現。

仲量聯行昨日表示，該行獲業主委託，以招標形式放售位於黃竹坑道23號的商業重建項目，截標日期為9月21日，市場估值為14.8億港元。

黃竹坑道23號現為一幢12層高工業大廈，鄰近黃竹坑港鐵站，並已於2011年為轉作非工業用途完成補地價，物業可作商業、零售、餐廳等用途。

地盤可重建28層高商廈

仲量聯行香港資本市場區域董事陳仕銓表示，港島寫字樓供應持續緊張，黃竹坑自鐵路開通後，與商業核心區交通更加方

便，相信短期內租金及資本價格有較大上升空間，物業地盤面積約7,100方呎，已獲批准建築圖則，可重建為一幢28層高商業大廈，樓面約107,000方呎，當中地下至三樓為大堂、商舖及空中花園，並設有40多個停車位，頂層設有三層複式單位，附設專用升降機；擬建物業每層樓底高達4.6米，重建後全幢物業淨高達約135米，與毗鄰的環匯廣場相若，並擁有大廈命名權。

長情業主1.35億放售旺角街舖

另外，美聯旺舖營業董事唐德財表示，該行獲獨家委託代理登打士街43P至43S號鴻輝大廈地下08號舖出售事宜。物業位處旺角人流集中地，面向有「小食街」之稱的登打士街及著名市集「女人街」，舖位面積約600方呎，乃大單邊舖，擁46呎超闊門面，現連約出售，業主意向售價為約

1.35億元，折合每方呎約22.5萬元。

唐氏指出，物業由業主持有超過30年，其間未曾推出市場放售。另物業由便利店連續承租逾十年，最新續約租期至19年2月，目前每月租金約26.5萬元，新買家若成功購入物業，將可獲穩定租金收益。

中環詹氏大廈4.5億易手

本地商用物業投資者亦不甘後人，消息指，「舖王」鄧成波或相關人士新近購入中環德輔道中102至104號詹氏商業大廈全幢，成交價約4.5億元，以該廈總樓面約12,896方呎計算，折合呎價約21,802元。資料顯示，物業於上月推出招標，目前為一幢樓高11層之建築，地盤面積約1,376方呎，地積比率為15倍，可重建之樓面高達20,640方呎。

港9號牌公司增195家

香港文匯報訊 證監會昨發表年度基金管理活動調查報告，當中顯示截至去年12月31日，香港的基金管理業務合計資產按年上升5.2%至182,930億元。

海外投資者持續成為基金管理業務的主要資金來源，佔相關業務的66.3%。調查結果亦顯示，私人財富管理業務於年內增長9%至52,030億元。

調查報告顯示，持牌法團的資產管理及基金顧問業務的資產總值按年上升3.5%至125,530億元，在基金管理業務合計資產中所佔的比例最大。註冊機構的資產管理及私人銀行業務的資產總值上升9%至50,150億元。保險公司呈報的資產管理業務總值上升9.8%至5,140億元。

其他調查結果顯示，在香港管理的資產佔

資產管理業務超過50%，達70,270億元。

為應對全球對債券的需求上升和人民幣在2016年貶值的情況，香港的投資經理分散投資，並投放更多資產到債券、衍生工具以及內地和香港以外的市場。儘管如此，香港仍是主要的股本集資中心。在香港管理的資產當中，有54.3%是投資於股票。

投資基金首選註冊地地位提升

香港作為投資基金首選註冊地的地位日漸提升。截至今年3月底，在香港註冊成立的證監會認可基金數目按年上升12%至735隻。這些基金的資產淨值由去年同期內1,180億美元上升11.9%至1,320億美元。同期在香港獲發牌提供資產管理服務（第9類）的法國數目按年增加了195家（上升

16.9%）至1,348家。

同樣截至今年3月底，內地相關集團在香港成立的持牌法團和註冊機構數目由270家按年上升15.9%至313家。

調查報告亦指出，證監會積極訂立新的監管措施，以保持香港主要國際資產管理中心的地位。證監會行政總裁歐達禮，當局致力支持發展香港成為提供全方位服務的資產管理中心及基金首選註冊地的整體目標。

隨着內地與香港基金互認安排在2015年7月落實，證監會在2016年12月及2017年7月分別與瑞士及法國訂立類似的安排。本地方面，槓桿和反向產品已獲批，而證監會已就加強行業監管的建議展開多項公眾諮詢。

高科橋暗盤一手賺1340元

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）泰國光纜供應商高科橋光導科技(8465)今日掛牌，昨晚暗盤表現已先擇頭彩，一手賺1,340元。該股以1.68元下限定價，淨籌9,180萬元，申請一手的中籤比率為100%。香港公開發售獲13.55倍超額認購，未有啟動回撥機制。

據輝立交易場資料顯示，高科橋暗盤開市報1.88元，較招股價1.68元升11.9%，之後高見2.57元，升52.98%，收報2.35元，升39.88%，每手2,000股不計手續費賺1,340元。至於耀才新股交易中心，高科橋暗盤一手同樣賺1,340元。

瑞強首掛每手賺3360元

昨日有兩隻新股上市，表現兩極。於創業板上市的瑞強集團(8427)首掛表現高開高收，不計手續費，每手8,000股賺3,360元。該股開報0.45元，最低見0.4元，最高見0.8元，收報0.7元，較招股價0.28元升1.5倍，成交約1.5億股，成交額約8,375萬元。

中原銀行首日小賺40元

同日上市的還有中原銀行(1216)，開報2.52元，收報2.49元，較招股價2.45元升

1.6%，成交約3,433萬股，成交額約8,496萬元。不計手續費，每手1,000股賺40元。

被問到公司公開認購不足額，中原銀行董事長寶榮興昨表示，對香港資本市場有信心，這次吸引不同行業的基石投資者，對招股結果滿意。

對於內地近來加強金融監管，他認為銀行業都應關注風險管控。又指房貸限貸為階段性政策，未來將加強風險管控，增加撥備水平和核銷，通過資產證券化、出售不良資產等方式降低不良率，並建立機制減少資本消耗。

81億撐恒大 華置持股5%

香港文匯報訊（記者 周曉菁）華人置業(0127)昨發佈公告，稱自4月以來斥資約81億元購入中國恒大（3333）逾6.55億股份，相當於後者約5%的股權，平均每股成本價約12.36元，以昨日中國恒大收報16元計，賬面已賺23.85億元。華人置業昨股價

收報11.52元，升0.3元或2.7%。中國恒大升1.52%，收報16元。

公告披露，集團自今年4月至昨日中午止，於公開市場買入中國恒大655,208,000股股份，連交易成本在內共涉81億港元，佔截至6月30日中國恒大已發行股本總數

的約5%。但未透露平均每股作價，所購股份已計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。

集團歷年來在一般及正常業務過程中進行證券投資活動，董事會對恒大的整體發展前景充滿信心。



■左起：上投摩根香港資深基金經理司徒芳華、高級客戶投資組合經理帥仕偉及投資經理梁仲平。香港文匯報實習記者牛海荃攝

上投摩根：內地GDP下半年增長放慢

香港文匯報訊（記者陳楚倩、實習記者牛海荃）上投摩根(香港)高級客戶投資組合經理帥仕偉昨表示，在加強金融監管的基調下，貨幣政策穩健中性，預期今年內地GDP增長呈前高後低的走勢，下半年增長放慢，全年GDP增長料6.7%。

第三季流動性環境料改善

帥仕偉預料，內地的財政赤字目標依然維持在3%。第二季全面推進金融監管和去槓桿，流動性出現緊張。不過在半年度季節性衝擊過後，預計第三季市場逐步適應去槓桿環境，整體流動性環境會出現環比改善。

對於債券通的開通，該行投資經理梁仲平認為，債券通是中國資本市場開放的一個里程碑，建立了更方便的交易及結算平台，預期境外投資者將適時更積極參與內地債券市場；同時「北向通」有利於離岸人民幣市場的發展，更可幫助推動人民幣國際化。另外，近年不少內地投資者已放眼全球，海外資產配置需求逐步升溫，「南向通」同樣值得期待。

港股看好金融及電子股

港股方面，該行資深基金經理司徒芳華指，本港經濟表現較預期好，有利企業全年業績。另一方面，人民幣走勢亦趨穩定，近日恒指已累積一定升幅，港股基本

面較強，對第三季走勢樂觀，她未有透露指數目標，較看好金融股及電子股。

A股市場方面，該行認為由於第二季流動性緊平衡，在白馬價值股不斷上升的過程中，成長龍頭股的估值已經相對吸引，預計第三季度成長股龍頭會有所表現。司徒芳華指，我們看到某些板塊估值明顯收斂，截至6月上旬，主板估值維持在16.3倍，中小創業板相對主板估值已經回落到2012年初水平，龍頭公司絕對估值基本合理，部分公司已經出現不同程度低估。

至於行業方面，司徒芳華指，現時經濟處於轉型階段，消費服務業及新興製造業是中長期的發展方向，建議關注景氣上行及有估值修復空間行業中的龍頭公司，其中包括中藥和醫藥商業；電子行業中的智慧駕駛、蘋果產業鏈、OLED、LED、傳媒行業中的手遊、影視等、新能源汽車等行業。

關注A股業績向好龍頭企

另外，對於市場最近十分關注有關MSCI把A股納入其新興市場指數，司徒芳華預期，這對A股市場是一個長期利好的因素，外資的機構可能會因此增加研究的投入和投資的比重。可以關注一些業績向好的龍頭企業，特別是具有稀缺性和權重較高的板塊。