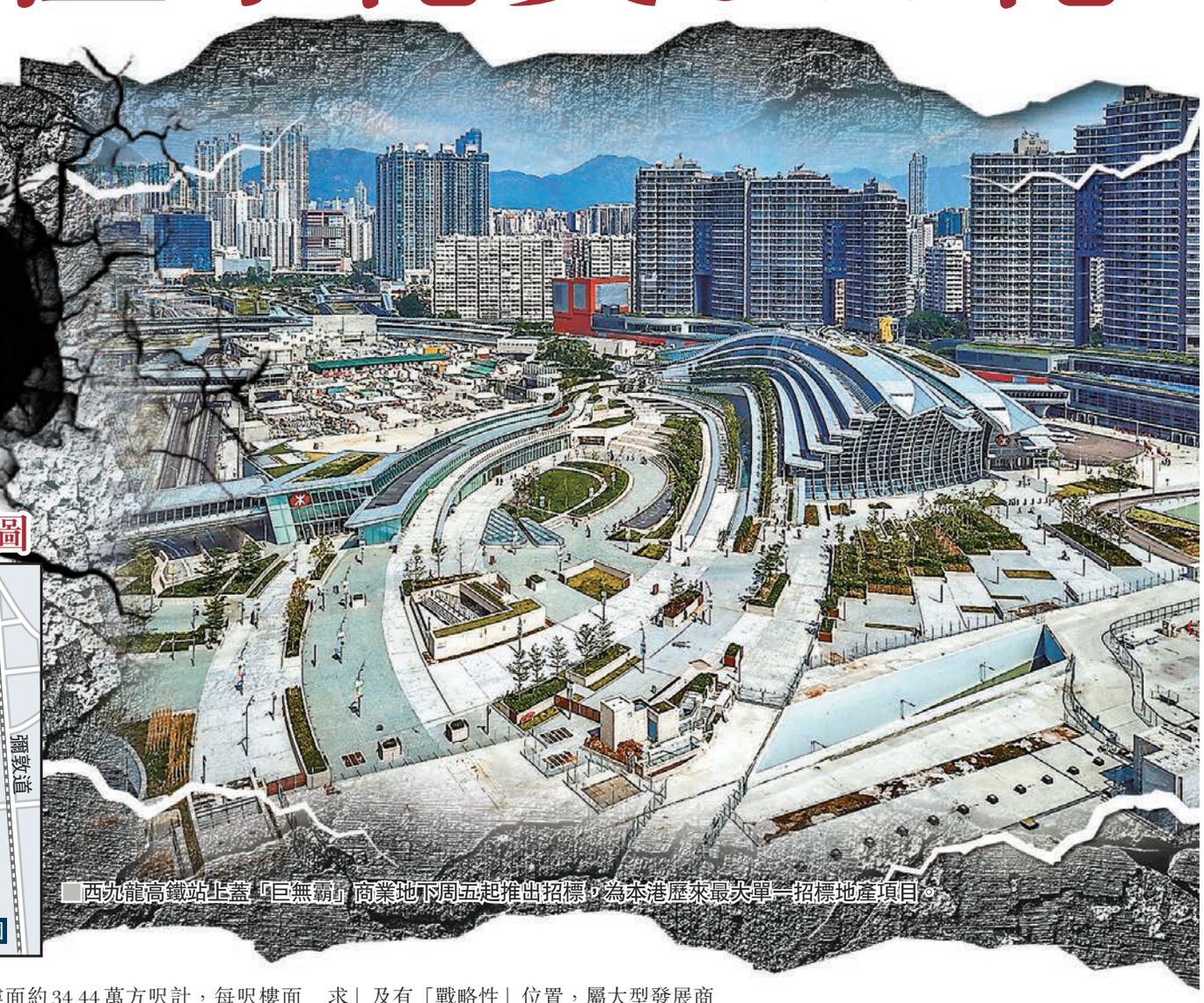
暴力打殘營商前景 高鐵站上蓋招標看淡

西九商地估值千億變300億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰惡化，加上本港暴力示威衝突不斷升級，對本港樓市造成莫大衝擊，地價亦因此被睇低一線。政府下周五起推出西九龍高鐵站上蓋「巨無霸」商業地招標，可建樓面316.46萬方呎，爲歷來最大單一招標地產項目。然而，面對當前社會環境，不少測量師都大幅調低地盤估值，由兩個多月前的最高逾千億元估值，大削20%至40%不等，且彼此估值分歧極大，最新估值由316億元至886億元不等，並預料項目或有流標風險。



■西九龍高鐵站上蓋「巨無霸」商業地下周五起推出招標，為本港歷來最大單一招標地產項目。

西九龍高鐵站上蓋地皮位置圖

本港樓市面臨內憂外患，但無阻政府推地。地政總署昨日公佈，公開招標出售九龍連翔道與柯士甸道西交界用地，亦即西九龍高鐵站上蓋項目，招標於9月20日開始，截標日期為11月22日。業界人士指，今次項目招標時間較一般長，主要因為規模較大，相信政府是想給予發展商更多時間研究。

融資有難度 存流標風險

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，近期社會及樓市氣氛都不佳，之前的啟德商業地皮中標價並不理想，加上目前企業難以融資，有評級機構又調低香港評級，企業未來的融資成本上升，故下調高鐵西九龍站上蓋商業地的估值，由早前預測每方呎樓面地價約1.7萬元，大幅下調40%至約1萬元，即估值僅約316億元。他更直言，項目地價連同建築費高達數百億元，即使發展商以合組財團形式競投地皮，融資方面亦有難度，存在流標風險。

本港史上最大商地出售

根據署方資料，項目地盤面積約643,106方呎，最高可建樓面約316.46萬方呎，屬本港史上最大型單一出售商業發展項目。由於規模極巨型，兼且最近市場氣氛轉差，令市場對地皮估值存有極大分歧。綜合市場資訊，地皮估值約由316億元至886億元不等，每呎樓面地價由10,000元至28,000元。測量師估計，因項目規模太大，日後估值容易因地契內規定的零售及寫字樓樓面比例及相關配套而出現變數。

今年賣3商地1流標1撻訂

值得留意，今年以來，政府推出3幅商業地，最後只售出1幅，另外兩幅則流標及遭撻訂。而這唯一售出的商業地為啟德體育園商業／酒店地，於今年8月13日批予遠東發展，其成交地價為24.46億元，按可建樓面約34.44萬方呎計，每呎樓面地價約7,100元，當日比市場預期的下限還低11.25%。

事實上，今次商業地皮規模之大，為香港賣地史上首見，之前問到發展局局長黃偉綸會否將其拆細出售，他回覆不會，原因是想項目可以統一設計及管理。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，受到最近市況及社會情況影響，在未知詳細賣地條款的情況下，假設不能拆細出售及按現有信息，估計樓面地價約每方呎2萬元至2.8萬元，估值約791億至886億元，較年初調低20%。

回收期長料少量財團入標

林浩文形容，今次地皮屬「可遇不可求」及有「戰略性」位置，屬大型發展商「必爭之地」。估計項目會有寫字樓、超5星級酒店、零售及其他商業配套。長期租金回報率約3%至3.5%，估計資金回收期約20至30年。因投資額大，估計只有3至5個財團入標，以合組形式入標為主，獨資機會不大，並相信大型中資亦會參與。他補充，發展商在「商業地」的估算及出價上跟「住宅地」截然不同，出價一定比住宅地有差別及其他考慮。

他又提醒，地皮投資額高達千億元，加上資金回收期長，預料政府與發展商於地價「計算」上存在一定落差。因發展商會考慮更多項目的未來現金流及出租率等因素，希望政府計算上會更「貼市」，否則有機會流標。

西九龍高鐵站上蓋地盤小檔案

地盤面積	643,106方呎
可建樓面	3,164,616方呎
招標日期	9月20日
截標日期	11月22日
市場估值	316億至886億元
每呎樓面地價	約10,000至28,000元

■製表：記者 顏倫樂

恒生中銀渣打跟加按息

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）樓市前景未明，繼匯豐1個月內兩度出手上調H按息後，恒生、中銀香港及渣打等大型銀行亦全線上調H按封頂息率0.15厘，令實際按息增至2.625厘，與匯豐看齊，適用於一手、二手及轉按物業。有業界人士認為，新一輪按揭調整幅度不大，料對樓市影響輕微，不過由於新轉按息率或較目前大部分業主享有之按息為高，加上部分銀行將轉按回贈削至零，在吸引業主轉按誘因大減下，料今年第4季轉按數字將大跌4成以上。

四大行實際按息增至2.625厘

匯豐1個月內兩度出手上調樓按封頂息率，令實際按息由原本2.375厘加至2.475厘，再由2.475厘加至2.625厘，期內累計加息0.25厘。及後恒生、中銀香港及渣打亦齊齊出手加按息，其中恒生及中銀香港將按揭封頂息率，由最優惠利率（P）減2.65厘，上調至P減2.5厘，令實際按息上調0.15厘至2.625厘。至於渣打則將按揭封頂息率，由P減2.9厘上調至P減2.75厘，變相四大銀行實際按息劃一升至2.625厘，渣打同時把新做按揭的現金回贈由最多2%減至最多1.5%。恒生新按息昨起生效，中銀香港及渣打則下周一（16日）才生效。

中銀香港發言人表示，該行按揭服務條件，包括按揭息率及現金回贈，會視乎貸款金額、客戶關係等多項因素而定；渣打發言人表示，該行不時檢討按揭息率及回贈水平，審理按揭或轉按申請時會考慮多方面因素，因此最終息率及回贈水平將視乎個別客戶情況；恒生銀行發言人表示，該行按揭息率及現金回贈水平，會視乎客戶關係、貸款金額等因素而定，並會因應市場情況不時檢討。

銀公：資金成本升 做法健康

銀行公會主席禤惠儀昨出席銀公例會後表示，本港按揭市場競爭一向激烈，加上美國量化寬鬆造成流動性充裕，令過去多年按息處於偏低水平，不過近期本港資金成本有所上升，加上臨近季結，相信銀行在按揭業務上作出相應調整是正常及健康做法。她亦提到，本港按揭市場壞賬率偏低，加上銀行業審批貸款一向審慎，因此就算樓市下行，相信亦有足夠抵禦能力。

中原：按息仍低 影響樓市微

對於多間大型銀行宣佈將上調樓按息率，中原按揭董事總經理王美鳳表示，在新一輪按揭調整後，年內新按息率加幅調整合計0.25厘，每月供款增幅約近3%，料對樓市影響輕微，相信今年內銀行調整按息行動已告一段落，加上美國年內有機會再減息，料按息將維持約2厘幾低水平。不過，她認為新轉按息率較目前大部分業主享有之按息將高出0.25%，加上轉按回贈已降至1%，個別甚至已沒回贈，料第4季轉按數字將大跌4成以上。

■大型銀行亦全線上調樓按封頂息率。

經絡：未來轉按宗數料大降

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明亦認為，現有客戶應該暫不受影響，不過預計未來轉按宗數將會大幅下降，而根據公司研究部資料顯示，7月份轉按佔貸款比例為43.8%，他預期年底時比例將會跌至約25%。他亦預期，未來仍有部分小型銀行維持舊有息率一段時間，但所有銀行將於數周內調整按揭封頂息率，惟封頂息率及現金回贈將見差異，因此料第4季中小型銀行市佔率將提升至約30%。

另一邊廂，早前擱置在港上市計劃的啤酒生產商百威亞太，其母企百威英博宣佈將重啟在港上市集資計劃，在市場憧憬潛在大型新股上市下，帶動港匯昨急漲，一度高見7.8257。港元拆息昨亦普遍上揚，與供樓按息相關的1個月拆息昨升11點子至1.96792厘，隔夜息昨亦升8點子至0.77696厘。

四大行最新按息及回贈概況

■製表：記者 馬翠媚

銀行	匯豐	恒生	中銀香港*	渣打*
H按最低按息	H+(1.28%至1.3%)	H+(1.28%至1.3%)	H+(1.28%至1.3%)	H+1.24%
H按封頂息率	P–2.5%	P–2.5%	P–2.5%	P–2.75%^
實際按揭利率#	2.625厘	2.625厘	2.625厘	2.625厘
P按最低按息	2.625厘	2.625厘	2.625厘	2.625厘
新買最高現金回贈	1%至1.5%	0至1.5%	1.3%至1.7%	1.5%
轉按或加按最高現金回贈	1%	0%	1%至1.5%	1%至1.5%

註：*中銀香港及渣打最新按息計劃下周一(16日)才生效，^渣打P為5.375厘，其餘P為5.125厘，#以1個月港元拆息計算，昨報1.96792厘

倫交所極速拒絕港交所併購

港交所股價今年來走勢

香港文匯報訊（記者 周紹基）倫敦證券交易所昨晚宣佈，董事會一致拒絕港交所(0388)的2,867億港元併購方案，並指沒有必要進一步接觸。消息公佈後，倫交所股價即時回升2%。港交所昨日在港股收市前亦升1.4%，但有關消息尚未於股價上反映；晚上港交所ADR中段報237.63元，較港收市跌1.32%。

倫交所只用3日不到的時間就極速拒絕港交所，速度較大摩預期在10月9日前的「關鍵」日子早了很多。在倫交所拒絕港交所收購之前，曾傳出港交所擬提高收購倫交所的現金比例，一改現時以股份合併為主的建議。不過，據外電報道，港交所提出併購建議後，一直遭到倫交所冷待。而最終倫交所正式拒絕收購方案，可謂市場的預期之內。

港交所續推進併購

倫交所表示，已向港交所發信，羅列拒絕的原因，董事會對併購方案的數個領域，包括策略、價值等有重大的關注，因而一致否決港交所提出的方案，同時考慮到方案存重大缺陷，看不到進一步「聯姻」有任何好處。而值得留意的是，倫交所提到，港交所的股權本質上有不確定，香港目前的狀況更加深有關不確定性，質疑港交所長遠擔當市場策略性門戶的角色。倫交所又指，該所與上交所的互惠合作關係，是他們開拓中國業務既會優先選擇又直接的方式。

港交所昨晚回應稱，將直接向倫交所股東陳述併購好處，與監管和政策制定者進行了建設性會談，相信併購提議符合倫交所最佳利益。

港交所在周三提出，按倫交所每股作價以現金20.45英鎊加2.495股港交所股份，收購倫交所，收購價相等於每股83.6英鎊，總代價為296億英鎊(約2,867億元)，相較當天倫交所股價，僅有23%溢價。當時很多分析師已表示，有關作價過低，倫交所答應的機會不大。

此外，港交所的收購要約中有一項條件，為倫交所股東否決收購市場數據公司Refinitiv。倫交所8月剛決定以270億美元(約2,113.5億元)收購該公司，若一旦放棄收購Refinitiv，倫交所須付19.1億港元分手費，這也令港交所成功收購的機會進一步下降。

政治阻礙力量巨大

據了解，港交所一方面認為Refinitiv的業務不吸引，也擔憂若倫交所完成收購Refinitiv，規模將變得太大而難以併購，故不得不在此刻倉促出手攔截。另外，有關交易在政治上的阻礙力量也非常大，已有218年歷史的倫交所，是英國倫敦、乃至歐洲國際金融中心的重要象徵，來自當地政商界的阻力絕不會小，歐洲多國對此交易都曾表示疑慮。