

# 恒地會地申林村棕地建1309伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合政府加快收地及準備推出土地共享計劃增加土地供應,恒地及會德豐地產提議釋放手上棕地作規劃發展,其合作持有的大埔林村新屋排對出一幅佔地約185.6萬平方呎棕地,向城規會提交兩個低密度住宅發展方案,擬興建1,309個單位,涉及總樓面約84.5萬方呎。



是次發展項目位於其大埔林村新屋排對出,靠近大埔新市鎮,毗鄰林錦公路交匯處。左圖為荔枝角道重建項目。資料圖片

該地皮為大埔林村丈量約份第19約多個地段,由恒地及會德豐地產等持有,佔地約185.6萬平方呎,其中政府土地佔約18萬平方呎,現時劃為「農業」用途,惟荒廢多年,已淪為露天貨倉棕地用途。

發展商提交兩個住宅可行性方案,其中一個改劃為「住宅(丙類)」用途,另一個改劃為「其他指定用途」作住宅發展暨公共交通交匯處地帶。

文件顯示,項目建議以地積比率約0.46倍發展,擬建36幢約3層至4層高住宅樓宇,以提供1,309伙,涉及住宅樓面約84.5萬平方呎,平均每伙單位約646平方呎。另設1幢不多於3層高的會所,預計未來可容納3,665人,最快

2022年落成。  
擬建低密度住宅 每伙平均646呎

申請人指出,用地靠近大埔新市鎮,毗鄰林錦公路交匯處、粉嶺公路及吐露港公路,項目位於西南方興建公共交通交匯處,提供獨立車路貫通林錦公路,以方便村民及居民往來,並設地庫停車層提供50個泊車位予公眾使用,以紓緩節慶期間車位不足問題,並指申請與周邊鄉郊環境融合,不會構成重大影響。

資料顯示,擬建發展項目涉及的部分土地曾在2013年向城規會申請改劃,當時擬建267幢3層高的洋房,但其後撤回。

另外,羅氏地產於今年中購入荔枝角道822

號工廈全幢向城規會申請就項目放寬地積比率及建築高限,活化重建成27層高的銀座式商廈,涉及商用樓面約21.8萬平方呎。

荔枝角道重建項目申放寬地積比

該工廈比鄰同系D2 PLACE,發展商申請將用地的地積比率由上限的12倍放寬至15.383倍發展,以興建一幢27層高商廈,另設4層地庫,樓面約21.8萬平方呎。

文件顯示,4層地庫會作為停車場,地下設有出入口,而1至2樓會作零售樓面,3至4樓會用作餐廳食肆或商店服務行業用途,其餘以上樓面會作辦公室發展,當中會有一層為空中花園。

## 必瘦站擬趁淡市筍價併購



蘇顯龍稱目前是開店好時機。 記者 殷考玲攝

香港文匯報訊(記者 殷考玲)必瘦站(1830)公佈截至9月底止中期純利按年升51.8%,至2.42億元,不派中期息。

主席兼行政總裁歐陽江表示,今次中期業績不派中期息,是要保留現金,以作收購潛在項目之用,面對本地消費景氣不明朗,現時是收購的好時機,市面上有不少具質素的項目,收購價可較市道好時打六折或七折,而收購目標會集中在醫療體驗、激光矯視等。

續租租金低兩年前20%

首席財務總監蘇顯龍昨表示,目前是開店好時機,因為與業主的議價空間有所提

升,最近與業主續租,續租租金較兩年前下調了20%至30%,而租約年期由3年延長至5年,他相信租金佔全年收入的比例會有所下降。他又稱,集團已於上月在沙田開大型的醫療旅遊中心吸引大灣區客人,未來將於旺角及銅鑼灣開設同類型分店,3間店合共面積約4萬多呎,而集團也在現時零售氣氛不景之下,逆市增聘約120人以應付新店開張。

另一方面,歐陽江表示計劃在大灣區開設香港模式的一站式大型美容中心,以滿足內地消費者及海外僑民需求,目前該集團的收入佔比為,香港佔三分之二、內地及澳門佔三分之一。

## 八達通提升儲值額至三千元

香港文匯報訊 八達通公司昨宣佈,12月1日起,所有八達通產品,包括租用版八達通、銷售版八達通、銀行聯營八達通、Smart Octopus及八達通流動電話卡儲值限額,可增加至3,000元;同時客戶於指定零售店,交易金額亦可達3,000元。

單次交易金額同增至3000元

而持有於今年10月1日之前發出的Smart Octopus及於今年12月1日之前所發出的八達通產品客戶,只需透過八達通App或於任何一個八達通服務站,即可將其八達通產品的儲值限額,由1,000元提升至3,000元。同時,由12月

1日起,客戶於30多個八達通商戶旗下超過3,200個零售點消費,包括SOGO、百佳、惠康、屈臣氏、7-Eleven及萬寧等,每次交易金額亦可增至3,000元。

八達通行政總裁張耀堂表示,八達通由最初通用於公共交通工具上的快捷電子收費系統,其支付範圍現已廣泛地擴展至零售,覆蓋不同的消費層面,包括衣、食、住、行、娛樂、繳費、慈善、線上及線下等各方面。故此,相應提升八達通的儲值限額及交易金額,可滿足客戶的消費需要。

他又指,客戶可以自行決定其增值金額。

## 新城控股年底增9座吾悅廣場

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭)在剛舉行的2019年新城幸福商業年會上,新城控股(1030)透露,迄今已在內地開業55座吾悅廣場,至年底將達到64座。

推出四大創新業態  
據悉,新城控股將推出其自主發

展的吾悅菜場、吾悅珠寶城、吾悅運動城、吾悅兒童城四個創新業態。

新城控股集團商業開發事業部設計研發中心總經理余效恩表示,公司通過深度分析顧客的購物行為,推出上述四大創新業態,希望增加顧客對購物中心的黏性。



今年新城舉辦新一屆的幸福商業年會,全面建立與各大品牌的戰略聯盟。 章蘿蘭攝



任曉平 光大新鴻基外匯策略師

## 脫歐若達協議 英鎊有望回穩

根據博彩交易所必發(Betfair Exchange)的數據,保守黨獲得多數席位的可能性在周四觸及70%,另外根據YouGov的民調和模型,保守黨有可能獲得359個議席,超過2015年時的217席及320的半數。這是1987年以來的最大獲勝結果。工黨預期獲得211席,少於262席,蘇格蘭民族黨(SNP)將獲得43席,自由民主黨13席,而退歐黨將不會獲得任何議席。回想2017年文翠珊領導的保守黨當時領先工黨11%,現在領先13%。所以工黨能勝出大選的機會不大。

英鎊公投後跌幅達13%

脫歐公投的代表人物,莫過於約翰遜(Boris Johnson),他在硬脫歐和大選中,作出了大選的決定。所以硬脫的機會接近0%。保守黨的競選承諾是帶領英國在聖誕節前達成脫歐協議,並在一月脫歐,明年傾談貿易協議。工黨要推翻約翰遜的脫歐協議並重新和歐盟談判,這不但了無新意,就算工黨真的當選也不能做到。與2016年6月22日公投前和現價1.29相比,英鎊下跌了13%,歐元下跌了3%。

新行長取態成後市關鍵

假設超跌了的英鎊回穩,並跌幅收窄一半,即下跌7%,英鎊有機會回彈至1.35。從大戶的12月和1月期權的部署來看,英鎊的支持位在1.28。阻力分別在1.32及1.35。

抵押貸款業者 Nationwide 周四公佈了英國11月房價較上年同期上漲0.8%,為4月以來最大增幅。代表大家的信心,被擠壓了的投資意慾正在回復。如果其他行業的悲觀情緒有所改變,都將為英鎊帶來動力。英鎊能否再挑戰高位則需要看英倫銀行新行長對未來的貨幣政策如何取態。現任行長卡尼(Mark Carney)將在1月31日任期屆滿。所以下任行長的貨幣政策將影響英鎊的未來走勢。



若英鎊回穩,跌幅收窄一半,英鎊有機會回彈至1.35。

## 熱錢效應 外資左右亞股行情



投資攻略

近期全球股市表現樂觀,美股持續創新高,新興亞洲兩大經濟體中國及印度雖然經濟數據整體偏弱,但今年以來中國滬深300指數仍有逾兩成漲幅,印度SENSEX指數也有一成以上漲幅,股市表現與經濟數據背離。統一大龍印基金經理人黃柏凱表示,推升股市的主要動力是市場熱錢增加,全球主要央行持續降息風潮,再加上債券負利率效應,資金為追逐收益,由債市轉進股市。

展望後市,黃柏凱指出,美中雙方在貿易協商正式簽訂文本協議前,仍不時會有雜音,但大方向朝正面發展,對市場負面擾動降低,再加上目前尚未出現全球寬鬆貨幣政策轉向訊號,有利風險資產表現,審慎樂觀看待今年底及明年第一季股市行情,在資金行情延續情境,相對看好外資較青睞的中國內地、中國台灣,及印度股市。

根據彭博資訊統計,外資今年來對印度股市累積淨流入133.97億美元,對台股淨流入88.69億美元,在有即時統計資料的新興亞股裡,排名前二。外資對中國內地股市淨流入金額目前只公佈截至上季底(9/30),累積前三季淨流入811.88億美元,由於第四季美中貿易談

判緩和、MSCI啟動A股指數擴容等利多,滬深港通北向資金在10月、11月皆為淨流入,推估第四季外資流入中國內地股市的態勢不變。

外資大量淨流入印度股市

分析基本面,黃柏凱表示,中國內地整體經濟仍偏弱,10月製造業及非製造業指數皆下滑,受到非洲豬瘟影響豬肉價格大幅上漲,10月消費者物價指數年增率由上月的3%升至3.8%,通脹壓力排擠了其他消費,導致內需不振。內地政府透過各項政策企圖穩增長,包括減稅降費,引導市場利率下降,加大市場流動性,同時持續放寬外資限制,也向美國進口豬肉以緩解國內供需。中國內

地股市佈局主要看好5G相關、電子、工程機械、半導體、白酒等類股。

印度方面,經濟成長率大幅放緩,農業、工業及內需消費等數據也下滑,印度央行將全年GDP成長率由原先預估的6.9%下修至6.1%。印度央行今年來已五次降息刺激經濟,下半年印度政府也推出積極財政政策,除了擴大基建投資之外,最大利多是大幅調降企業稅,印度股市重獲外資青睞,自9月下旬急起直追,一反前三季疲弱態勢。目前市場普遍預期印度央行可能在12月再次降息,資金行情有支撐。看好受惠政策支持的農村經濟和產

## 外資對新興亞股淨流入淨流出

股市	本季以來	今年以來
印度	52.36	133.97
中國台灣	63.93	88.69
印尼	-7.35	29.20
韓國	-27.19	4.13
越南	-1.33	2.28
菲律賓	-1.62	-0.44
泰國	-3.52	-5.25
馬來西亞	-3.58	-22.62

資料來源:彭博。統計至2019/11/27,印度至11/26。單位:億美元

業集中度提升的龍頭公司,包括IT服務、銀行、非銀行金融、基建、消費等。

## 金匯動向

馮強

紐元本月初在63.95美仙附近獲得較大支持後迅速重上64美仙水平,其後連日窄幅上落,本周尾段曾向上逼近64.40美仙水平4周高位。雖然美國近日公佈的經濟數據好於預期,美元指數本周持續高企98水平,但新西蘭央行自本月13日會議維持利率不變,政策立場偏向中性,減輕紐元的下行壓力,紐元匯價過去兩周多大致處於緩慢上移走勢,顯示部分投資者現階段有逢低吸納紐元傾向,有助紐元逐漸擴大升幅。

出口表現轉佳 或反覆走高

另一方面,新西蘭統計局本周二公佈第三季實質零售銷售總值為237.76億紐元,較去年同期上升4.2%,高於第2季的3.4%升幅,並且是3個季度以來最大的季度增長年率,而經季調的第3季零售銷售值則按季上升1.4%,顯著高於第2季的0.7%增幅,數據將有助新西蘭下半年經濟表現。此外,新西蘭本周三

公佈的外貿數據顯示,10月份出口值按年上升4.3%至50.35億紐元,是5個月以來最大的實質出口值,數據反映出口表現好轉,而貿易逆差則收窄至10億紐元,有利紐元表現。隨着澳元兌紐元交叉匯價過去3周持續反覆下跌,周四更一度走低至1.0525附近3個多月低位,對紐元構成支持,預料紐元將反覆走高至65.50美仙水平。

數據未出爐 歐元料暫橫行

歐元本月初受制1.1035美元附近阻力後連日走勢偏軟,周三曾向下接近1.0990美元附近約兩周低位,本周尾段大部分時間窄幅徘徊1.1000至1.1015美元之間。歐盟統計局周五公佈歐元區11月份通脹率回升至1%,高於10月份的0.7%之外,亦是3個月以來首次重上1%水平,不過數據未對歐元構成太大支持,歐元依然未能擺脫連日來的窄幅活動範圍。

## 零售銷售轉好 紐元走勢上移

本月初公佈的德國11月份Ifo指數稍為向上反彈至95水平,略高於10月份的94.7,並且是4個月以來的高點,不過歐元依然保持偏軟走勢,未能持穩1.10美元水平,反映歐洲央行的負利率政策繼續對歐元構成負面。不過歐洲央行將於12月12日舉行政策會議,而市場等候歐洲央行行長拉加德在會議後的發言之際,對過於推低歐元仍抱有戒心,加上歐元區的製造業及服務業數據將分別於下周一及下周二公佈,不排除歐元現階段將處於橫行走勢。預料歐元將暫時上落於1.0950至1.1150美元之間。

現貨金價本周走勢偏軟,整周均未能擺脫1,450至1,463美元之間的活動範圍,本周尾段更大部分時間窄幅上落,1,455至1,459美元之間。美國周三公佈的經濟數據好於預期,美元指數本周五曾向上觸及98.44水平,限制金價反彈幅度,不過現貨金價過去3

周持續守穩位於1,445至1,450美元之間的主要支持位,反映金價的市場氣氛沒有過於轉弱。預料現貨金價將暫時橫行於1,445至1,475美元之間。



## 金匯錦囊

紐元:料將反覆走高至65.50美仙水平。  
歐元:歐元料將暫時上落於1.0950至1.1150美元之間。  
金價:現貨金價將暫時橫行於1,445至1,475美元之間。