

火炭工業地 56 億批出破頂

中移動奪得 超預期上限5成

香港國安法出台後，未有影響財團在港投資，賣地市場再出現新高價！地政總署昨公布，火炭工業地以56億元批出予中移動，每呎樓面地價5,967元，無論總金額及呎價，都創工業地新高，更較市場預期上限高出近50%。測量師亦直指中標價較預期高，反映市場對工業地有需求。值得注意的是，去年11月至今約8個多月，已有5幅官地由中資投得或合資投得，佔同期售出官地的55.6%，反映中資近期相當積極於香港尋找投資機會。

香港文匯報記者 顏倫樂

火炭工業地位置圖



中資去年11月至今投得地皮					
地點	用途	總樓面(呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	投得地皮發展商
啓德第4A區2號地盤	住宅	1,205,062	159.529	13,238	中國海外、恒地、嘉華國際及九倉
香港大坑道135號	住宅	128,844	32	24,836	中信泰富
屯門第48區青山公路—青山灣段	住宅	582,887	35	6,005	佳兆業
西九龍高鐵站上蓋用地	商業	3,164,590	422.32	13,345	新地、郭氏家族公司及平安人壽*
火炭松頭下路與桂地街交界	工業	938,524	56	5,967	中移動
總計：704.849					

註：*平安人壽為投地後入股

創出新高價之火炭工業地，位於松頭下路與桂地街交界，地盤面積約98,792呎，可作工業用途，總樓面938,524呎，樓面中包括15%公眾停車場面積。地政總署資料顯示，今次中移動是透過一間名為數據空間有限公司投得地皮，成交地價56億元，折合每方呎樓面地價5,967元。

樓面呎價5967元創新高

翻查資料，地皮為近20年來最大規模的工業官地，上周五截標收到9份標書，反應相當理想。而項目截標前的市場估值僅約21.4億至37.54億元，每呎樓面地價約2,280至4,000元，換言之今次地價足較市場上限高出49.2%，並且創下歷來工業地售價及每呎樓面地價新高紀錄，於近期政治氣氛緊張、經濟低迷時期，情況可謂相當罕見。

反映用家對工業地渴求

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文直言，中標價較預期為高，反映發展商或用家對工業地的渴求。他又指，政府近年甚少推出工業地，希望政府未來可以加推工業地皮，以滿足市場需求，否則只會推高工業地價。林預料，中標財團或會興建項目作高層物流或數據中心，預料自用居多，發展成本或過百億元，如出租回報率可達3%至4%。

事實上，政府過往推出的工廈新供應有限，2019年更是零供應，而上述項目位於火炭工業區一帶亦有多年沒有大型項目供應。此外，項目發展規模遠較政府於2017至2018年推出的多幅工業地皮約20多萬方呎樓面計算多出約4倍，屬近年罕有的大型工業地皮供應，可發展新派工廈，故地皮之前招標吸引不少大型發展商及財團參與。

中資實際行動 投港信心一票

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 值得注意的是，即使香港受到黑暴及疫情影響，但中資於8個月內已多番出手投地，以實際行動對香港前景投下信心一票。

8個多月投5地 佔售出官地56%

資料顯示，自去年11月至今政府一共售出9幅地皮中，當中有中資背景的公司就投得5幅，比例高達55.6%，其中最矚目莫過於平保旗下的平安人壽斥資113億元入股新地以422.3億元投得之西九龍高鐵站上蓋商業項目。

火炭地位置理想 地皮用途廣

今次中移動奪得的地皮，位置理想，鄰近火炭地鐵站，而且地形呈梯型，容易剪裁。地皮用途廣泛，包括工業、倉庫及附屬辦公室、資訊科技及電訊業、研究所、設計及發展中心、影音錄製室、藝術工作室、汽車修理工場、汽車陳列室、實驗室等等。地皮高限設於主水平基準135米，發展期止於2026年3月31日，樓面可分拆出售(公眾停車場部分需以整個出售)。

根據賣地章程，發展商需自費於項目發展期內興建一個提供305個車位的公眾停車場，亦要另外提供2百多個私人停車位及上落貨位供該項目的未來業主及租戶使用，並須於6個月內就發展項目提交污水收集系統影響的評估報告。



黃子遜(右二)稱，香港在開拓粵港澳大灣區超高等淨值人士市場具有一定優勢。左二為區景麟。

金發局倡港建家族辦公室中心

香港文匯報訊(記者 殷考玲) 家族辦公室在環球投資市場上的角色漸趨重要，金發局昨日發表報告指出，香港作為家族辦公室中心的地位進一步提升，將可惠及整個金融服務業，受惠於資產管理規模及投資活動的增長，其他高增值專業服務需求也將會水漲船高。

金發局的報告指出，估計全球家族辦公室資產規模達5.9萬億美元，相當於全球資產管理業總資產管理規模的7.9%；家族辦公室對香港來說是龐大機遇，因為全球財富來自亞洲佔39%，有28%超高資產淨值人士居於亞洲。而且，從數量及資產規模來看，家族辦公室是私人財富管理行業中增長最快的業務之一。

稅務配套政策等仍需改進

香港金融發展局董事會成員黃子遜昨於視像會議中表示，雖然香港在家族辦公室這方面的市場機遇很大，但香港仍需要在配套政策、監管、稅務等方面進行改進，才能保持作為家族辦公室目的地的吸引力。他又稱，暫時沒有看到有資金外流的現象，而投資者最關心仍是長遠的投資機遇和營商環境，而且大約有23%的超高淨值人士居住在粵港澳大灣區的內地城市，香港在開拓這方面市場具有一定優勢。

外資增投內地 港添機遇

金發局董事會成員區景麟表示，自A股納入MSCI等國際主流指數後，海外投資者不斷加大對內地市場的投資，一些機構亦持續將資金投放在香港，透過香港作為門戶進入內地A股市場或直接投資港股市場，而且以家族辦公室來看，他們對ESG投資、影響力投資關注度越來越高，相比歐美市場，亞洲未來仍有很多的機會。

根據金發局報告顯示，該局估計吸引家族辦公室遷址於香港，會帶來可量化效益。根據 Campden Research 的調查，於2017年至2019年期間，亞洲每年新增約200個家族辦公室，預計此一趨勢將會繼續。假設香港能夠吸引30%的新增家族辦公室落戶香港，將可能帶來總計487億美元的額外資產管理規模，相等於2018年香港總資產管理規模的1.6%。



大摩唱好港股 最牛料見33400

大摩睇港股及A股目標價

指數	目標價(點)	最牛(點)	最熊(點)
恒指	23,300上調至28,000	33,400	19,430
國指	9,670上調至11,510	13,700	7,850
MSCI中國	84上調至103	130	70
滬深300	4,150上調至5,360	6,900	3,640

香港文匯報訊(記者 周紹基) 港股在26,000點大關及250天牛熊線(26,081點)左右反覆，恒指昨曾升過324點，但美國揚言要弱化本港聯匯制度，大市盤中一度倒跌。午後A股回升逾1%，加上騰訊(0700)等新經濟股力托下，港股全日回升153點。另外，摩根士丹利加入唱好行列，上調恒指目標至28,000點，最牛更見33,400點。此外，現貨金每盎司高見1,809美元，是2011年11月以來最高。

繼6月中調高恒指目標後，大摩再上調恒指目標20%，將港股至明年6月的目標上調至28,000點。大摩稱，中資股成交量上升，企業盈利改善、流動性增加、國策支持等因素，令A股的牛市正在成形，並會利及港股，故大幅調高恒指、國指、滬深300等指數的目標。其中恒指的目標由原先的23,300點調高至28,000點，在最牛的情況下將見33,400點，但最淡則看19,430點。

多項利好 上調兩地股市目標

大摩指，上調指數目標的驅動力來自更高的估

值假設，預測未來12個月，MSCI中國及滬深300的預測市盈率達14倍。在新興市場及亞太區(日本除外的)框架下，維持增持中國股票的建議。另外，阿里巴巴(9988)、美國(3690)、小米(1810)等股份，在9月將有機會晉身恒指及國指。這些成分股的變化，將提高指數估值和盈利增長率。不過，大摩提醒，該行對本港經濟復甦及潛在下行風險仍抱謹慎態度，故恒指估值上調的幅度是最低的。

騰訊等領軍 恒指重上26000

大摩重申，中美緊張關係仍是市場最大風險因素，而美國11月大選及疫情反彈，亦會增加市場的複雜性。該行同時將國指目標由9,670點調高至11,510點；滬深300指數未來12個月目標升至5,360點，較周三收市有12%的潛在升幅。但同時警告，A股市場過熱也可能導致內地監管收緊。

恒指收報26,129點，成交量再減少，但仍達1,965億元。市場人士指出，港股雖然再升150多點，但成交未見再增加，反而好淡角力激烈，全

日多達827隻股份下跌，上升的只有1,097隻，當中藍籌便有26隻下跌，顯示大市仍有調整風險。滬指再漲1.7%，帶動國指漲1.4%報10,748點。

美恐嚇弱化聯匯 銀行股捱沽

美國表明將逐步撤銷給予香港的優待待遇，甚至要弱化本港聯匯制度，包括阻止本港銀行兌換美元，更點名指有高層表態支持香港國安法的滙控(0005)需受懲罰，滙控大挫4.3%以全日低位37元收市。恒生(0011)跌0.9%，渣打(2888)跌3.5%，中銀(2388)跌1.4%。

大市仍由新經濟股推動，騰訊、阿里巴巴、美國、京東(9618)、網易(9999)均創收市新高，其中騰訊市值回升至5.18萬億元，再次超過阿里的5.1萬億元，重新成為「股王」。另外，小米單日再升9%。

周二回調的券商股及內險股反彈，國壽(2628)大升7%報20.65元，是升幅最大藍籌。光大證券(6178)亦反彈11.9%。中芯(0981)及君實生物(1877)均公布A股創科板的的中籤率，中芯中籤9.2%，收報39.9元，再試闖40元大關。君實生物則反復升3.2%，報58.7元。

兩新股潛水 MBV每手蝕逾千

海普瑞(9989)、MBV(1957)首日掛牌即「潛水」，前者跌4%，後者跌幅高達57%，每手賬面要蝕逾1,000元。事實上，MBV於周二的暗盤已大瀉逾四成，有消息指，由於該股的三張「頂頭鎗飛」全是以孖展入飛認購，最終全中100%，最終導致暗盤需要急沽套現，結果推低股價。