

高鐵地王擬降高度 下半年再闖關

就今年1月遭城市規劃委員會否決的西九高鐵站商業地王修訂方案，新鴻基地產計劃於下半年因應城規會針對其建築物高度影響九龍山脊線及公共空間用途未見突出的兩個意見以覆核形式提交改良方案。改良方案將包括降低建築物高度及邀請一間設計公司擔任該項目的策展人，於未來兩個月內完成深入到油尖旺以及佐敦一帶做調研，了解市民對該項目的公共空間用途期望，再加入改良方案內。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●新地西九高鐵站商業地王擬建2幢「鑽石形」商廈。電腦模擬圖

城市規劃委員會主要就建築物高度達159米影響到九龍山脊線(指由中環七號碼頭指定點望向九龍山脊線)、寫字樓樓層高度達4.2米比原方案3.85米為高，及公共空間用途未見突出而遭否決。

新地代理特別發展部項目總監麥孟添強調，根據該項實地章程，地政總署並未有寫明高度限制，而是寫明可因應設計突出需要可向政府申請提高建築物高度，同時亦可提交修訂設計方案，全部文件早已公開，並不存在不公平問題。又指近年政府已批准三個九龍區的高樓例子，包括尖沙咀海洋中心重建項目、尖沙咀海員俱樂部重建計劃、及洗衣街政府用地重建計劃的高度分別達386.7米、175.5米及320米，均高於該修訂方案的建築高度159米，若因為該項目的高度影響城規會所指的九龍山脊線(指中環七號碼頭指定點望向九龍的山脊線)，政府應該有一個山脊線全面性策略考慮。

寫字樓高樓底配合換氣需要

至於修訂方案中寫字樓樓層的高度達4.2米比原方案3.85米高，他認為現時政府新興建的寫字樓層與層的高度亦已達4.2米，且疫情令寫字樓亦要有更多空間來增加換氣設備，高樓底才符合新時代的要求。

他稱擬下半年提交的改良方案不會改動總樓面面積、寫字樓與商場比例，仍是興建兩幢「鑽石形」商廈，寫字樓部分樓面逾256.18萬方呎、商場樓面逾60萬方呎。但會降低建築物高度，令修訂方案可釋放10萬方呎休憩空間要削減，並正研究一個平衡點。同時亦已積極研究與港鐵商討取得高鐵路2樓天台花園管理權，以便與該項目計劃的西九花園綠徑融合一起。

邀設計公司調研市民意見

新地代理地產策劃及發展部規劃總監黃舜浣

指，集團已邀請一設計公司擔任該項目策展人，未來兩個月內完成深入到油尖旺以及佐敦一帶進行市民調研，了解他們對該項目的公共空間用途期望，再加入改良方案內。她預期於下半年向城規會以覆核形式提交該項目的改良方案。並重申，集團很有誠意為油尖旺區提供一個最合適的發展方案，希望項目能創造更大的公共空間，使該處成為西九龍的全新城市核心，與附近的西九文化區締造協同效應。

郭氏新地平安人壽持寫字樓

新地於2019年11月以422.32億元的破官地紀錄價投得西九高鐵站商業地王，總投資額預計600億元。新地大股東郭氏家族同年12月入股項目寫字樓部分25%股權，首先投入93.94億元資金，相等於寫字樓部分的25%投標地價，新地將全資持有項目的零售部分。去年4月平安人壽分別向新地及郭氏家族公司購入項目25%及5%寫字樓部分權益，未計項目融資成本涉資112.73億元。

港鐵2010年向政府提交的項目初步設計方案為建三幢「波浪狀」商廈，但新地去年9月向城規會提出修訂方案，將三幢「波浪狀」商廈改為建兩幢20至30層高「鑽石形」商廈，除申請將高度限制放寬30%-40%至最高159米外，還將一成即約28.6萬方呎的寫字樓樓面轉至商場，令商場樓面大增90%至60萬方呎，並建議設立一條1.5公里的西九花園綠徑，又建議西九花園綠徑可將九龍站與油尖旺的新舊區連接起來。

麥孟添稱，集團不採用港鐵原方案是覺得其設計布局已不合時宜，只像一幅幅，尤其是將寫字樓、商場及落貨區的车道全部放置於地面，易造成交通阻塞，亦不符合甲級商廈標準。對於有團體以新地修訂方案會產生反光效果影響到鄰近樓宇住客為由作出反對，他認為原方案亦是玻璃幕牆設計，同樣會產生反光效果，不明白為何有關團體又不反對原方案。

西九商業地王新舊方案比較

	2010年港鐵方案	2020年新地方案
地盤面積	約63.3萬方呎	約63.3萬方呎
總樓面面積	約316.5萬方呎	約316.5萬方呎
· 寫字樓	約284.8萬方呎	約256.2萬方呎
· 商場	約31.6萬方呎	約60.3萬方呎
總地積比率	5倍	5倍
· 寫字樓	4.5倍	4.05倍
· 商場	0.5倍	0.95倍
覆蓋率		
· 寫字樓	45%	23%
· 商場	65%	48%
幢數	3	2
層數	1座: 23至26層 2座: 21層 3座: 17層	1座: 30層 2座: 20至25層
建築物主天台	1座: 118米	1座: 159米
樓層高度	2座: 100米 3座: 76至85米	2座: 114至131米
寫字樓樓層高度	3.85米	4.2米
休憩用地	24,326方呎	91,494方呎
綠化用地	30%	33%(最少)

製表：記者 梁悅琴



投資組合宜價值股與增長股並重

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群

上周美國聯儲局於議息會後發表鴿派聲明，維持目前資產購買計劃不變，和至2023年底前不加息的預期。由於聯儲局表示接受通脹短期內上升，並對長期通脹無所擔憂，市場解讀為聯儲局將繼續默允國債利率上揚。美國10年期長債息率於會後急升至1.7厘水平之上，而道瓊斯指數和標普500指數於議息會後由歷史高位有所回吐。事實上，兩指數年初至今分別上升7.4%和4.2%，相反涵蓋高增長科技股的納斯達克指數今年僅僅微升1.8%兩者年初至今分別上升7.4%和4.2%，相反涵蓋高增長科技股的納斯達克指數只微升1.8%，板塊輪動趨勢明顯。

科技股前景仍亮麗

筆者認為，從長期基本面看，科技股前景仍然亮麗。行業結構性增長強勁、新科研成果出、公司現金流充裕、盈利高增長勢頭皆未改變。當投資者消化了債息上升的陰霾，及疫苗普及化的好消息等，相信最終市場將把焦點回歸基本面及現金流強之板塊。過去數年，科技板塊下滑時，其反彈力度及承接度相對於其他板塊通常更強。

傳統行業受惠復甦

短期來看，於經濟重啟帶動之板塊復甦概念下，原材料、工業、非必需消費品和金融股等傳統周期性板塊將續受資金追捧。當中公司經營模式和財政狀況強勁，有能力把通脹轉嫁給消費者，而且能引領復甦趨勢的公司，更被看高一線。最後，筆者認為現時資產配置不應過度集中於高增長科技或是集中於傳統板塊。當日後債息穩定下來，科技股隨時可能做出另一個報復式反彈。再加上科技公司的高增長盈利前景相對於其他板塊更具延續性，作為投資組合內中線部署是不可或缺的。相信價值股與增長股並重仍為現階段較可取之投資部署。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

投資理財

科創板硬科技細則亟待出台



據大眾證券報，截至3月19日，內地科創板終止審核公司數量達到92家，今年新增進入終止審核隊伍的公司共28家，約佔總數的三成，已達到去年全年51家的半數以上。除了上會被否的情況，大部分企業因主動撤回IPO(首次公開發行)申請而終止審核。



宋清輝 著名經濟學家

通過總結這些公司撤回原因，多見於「內部戰略調整」、「2020年度數據恐不再滿足科創板屬性評價」

指標」、股東「適格性尚待論證」等一系列規範性問題。比如，深圳市柔宇科技股份有限公司對外表

示，基於公司股東結構存在直接層面的「三類股東」等適格性的情況，尚待進一步論證。出於公司戰略發展因素考慮，雲知聲智能科技股份有限公司未來將適時考慮重啟IPO。

實際上，自2020年12月開始，內地科創板IPO撤單現象明顯增多，當月共有15家企業撤材料，2021年以來又新增26家企業終止申請。對此，我認為，當前內地一些擬上市公司帶「病」闖關跡象明顯，監管層的態度體現了其呵護市場、保護投資者利益的意圖。從目前科創板IPO受理緩慢和申報排隊現象來看，意味着監管層更加注重新創板上市企業的「硬科技」屬性，沒有「硬科技」的企業，即使沒有被「勸退」，也可能會被

「嚇退」。

未來，科創板應該進一步細化明確科創屬性，並收緊上市標準，以提高上市公司整體質量，最大程度保護投資者利益。實際上，科創板運營近兩年，各類規則一直在不斷補充完善過程中。希望未來對科創屬性進一步公布細則，特別是針對各個行業不同的細則。此外，部分科創板申報企業知識產權與專利技術的原創性、領先性或硬科技明顯不足，甚至少數企業存在專利侵權嫌疑，因此有必要引導科創企業強化知識產權相關各方面意識。

上市門檻料將提升

值得關注的是，關於科創板上市細則修訂的傳言也不斷在市場上持續發酵，此前有報道稱，中國證監會將發布科創板調整修訂後的細則，對科創板上市企業將更強調「硬科技」，對企業的財務狀況進行更嚴格詳細的審查，並提升金融科技類企業的上市門檻，以提高上市公司整體質量並最大限度地保護投資者利益。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出

銀價連日窄幅橫盤 醞釀調整壓力

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美債收益率上周繼續飆升，美國10年期公債收益率於周四升見至1.754%的13個月高點，推動美元復再走穩，美元指數回升至逼近92水準，脫離周三美聯儲會議後觸及的兩周低點91.30。美聯儲承諾將繼續實施積極的貨幣刺激措施，稱在美國經濟增長預計將達到近40年來最強勁之際，近期通脹飆升將被證明是暫時的。此外，美聯儲周五表示，不會延長將於本月底到期的因應疫情而臨時實施的監管放鬆措施，美國大型銀行將不得不從下月起恢復持有針對美國公債和央行存款的額外壞賬準備資本。為了緩解新冠疫情引發的美國公債市場壓力，並在美國家庭和企業受到疫情封鎖影響時鼓勵銀行放貸，美聯儲於去年4月暫時將美國公債和央行存款排除在「補充預料率(SLR)」之外，直至今年3月31日。

金價現掉頭回落跡象

倫敦黃金走勢，上周金價大致處於窄幅橫盤，縱然周三美國公布利率決議，但依然未脫離近日的波幅區間。圖表見金價向上正受限於25天平均線，目前位於1,748美元，但在上月中旬以來，金價向上已受制於此指標，而RSI及隨機指數正自超買區域掉頭回落，換句話說，若金價短期內未可突破25天線，則很大機會金價再現回調。上方較大阻力預料為1,776美元，進一步看至50天平均線1,795美元。至於下試目標料為10天平均線1,725美元至1,700美元關口，較大支撐看至1,675美元。

倫敦白銀方面，阻力位預估在目前位於26.37美元的50天平均線，過去多日以來銀價亦被壓制此區下方，下一級關鍵料為

28.35以至30美元關口。估計在連日窄幅整理後，若銀價仍未可再作上揚，或見將積聚調整壓力。較近支撐先看100天平均線25.60美元。另外，1月11日低位24.30美元，1月18日低位24.17美元，因此銀價後市若跌破此區支撐，將會跌勢加劇，下一級關鍵看至23.50美元。

本周數據公布時間及預測(3月22日-26日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
22	美國	9:30PM	二月份二手房屋銷售(單位)	650萬	669萬
23	英國	4:30PM	三月份失業率	-	5.1%
	美國	9:30PM	二月份新屋銷售(單位)	86.7萬	92.3萬
24	日本	7:50AM	二月份企業勞務生產物價指數#	-	-0.5%
	英國	4:30PM	二月份消費物價指數#	-	+0.7%
	美國	9:30PM	二月份生產物價指數#(輸出)	-	-0.2%
	美國	9:30PM	二月份耐用品訂單	+0.9%	+3.4%
25	美國	9:30PM	第四季國內生產總值(修訂)	+4.1%	+4.1%
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	71.0萬	77.0萬
26	英國	4:30PM	二月份失業率	-	-5.9%
	美國	9:30PM	二月份個人收入	-7.0%	+10.0%
			二月份個人開支	-0.6%	+2.4%
		10:00PM	三月份密茲根大學消費情緒指數	83.6	83.0

上周數據公布結果(3月15-19日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
16	德國	3:00PM	二月份批發物價指數#	+2.3%	0.0%
	美國	9:30PM	二月份零售額	-3.0%	+7.6% R
	美國	10:15PM	二月份入口物價指數(減除能源)	+0.4%	+0.9% R
			二月份工業生產	-2.2%	+1.1% R
17	日本	7:50AM	二月份貿易盈餘(日圓)	2173.8億	3239億
	歐盟	6:00PM	二月份歐元區通脹消費物價指數(修訂)	+0.9%	+0.9%
	美國	9:30PM	二月份建築動工(單位)	142.1萬	158.4萬 R
	澳洲	9:30AM	二月份失業率	5.8%	6.3% R
18	歐盟	6:30PM	一月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	63億	258億 R
	美國	9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	77.0萬	77.0萬 R
19	德國	3:00PM	二月份生產物價指數#	+1.9%	+0.9%
	英國	5:30PM	二月份公共財政數字(英鎊)	146.29億鎊	140.09億鎊

註：R代表修訂數據 #代表增長年率

香港超海有限公司

一、職位：產品經理
工作時間：10小時
薪酬：30000港幣
工作職責：1、對快餐自動化設備、研發有經驗。
2、負責產品解決方案制定和落實。
3、對中央廚房有相關經驗，有參與快餐店籌備的策劃能力。
4、參與菜單、產品規格、食品規格的制定，參與新產品的開發和研製。

崗位要求：有3-5年大型連鎖餐飲企業經驗，熟悉餐飲企業廚房運營流程。
聯繫電話：朱小姐 69961724

二、職位：研發經理
工作時間：10小時
薪酬：30000港幣
工作職責：1、對食品進行研發和標準制定。
2、負責成本控制、提升效率、降低物料、能源的損耗。
3、各項管理標準工作的落實。

崗位要求：1、對粵菜、川菜有相關製作經驗。
2、大型連鎖餐飲企業工作經驗。
聯繫電話：朱小姐 69961724