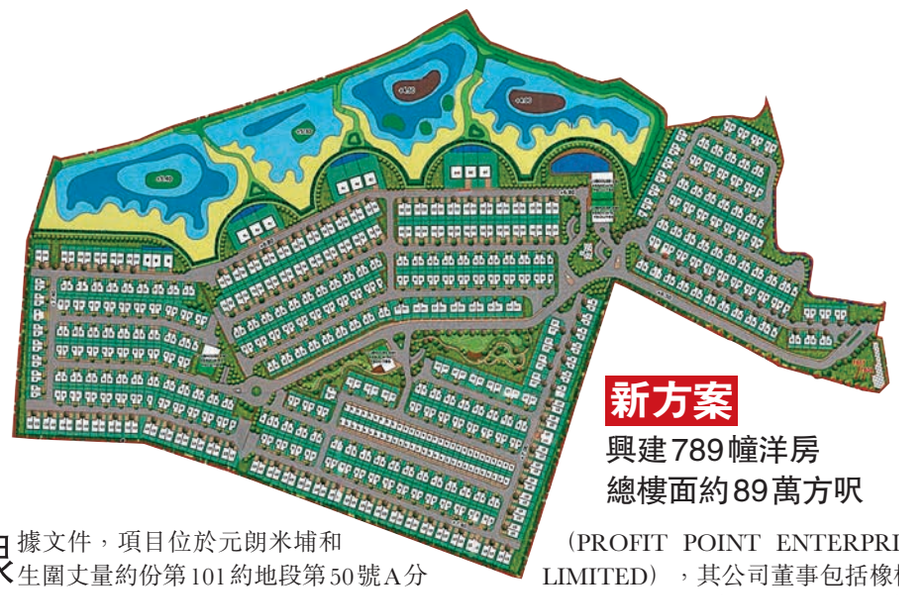
和生圍棄建「皇宮屋」申建789幢洋房

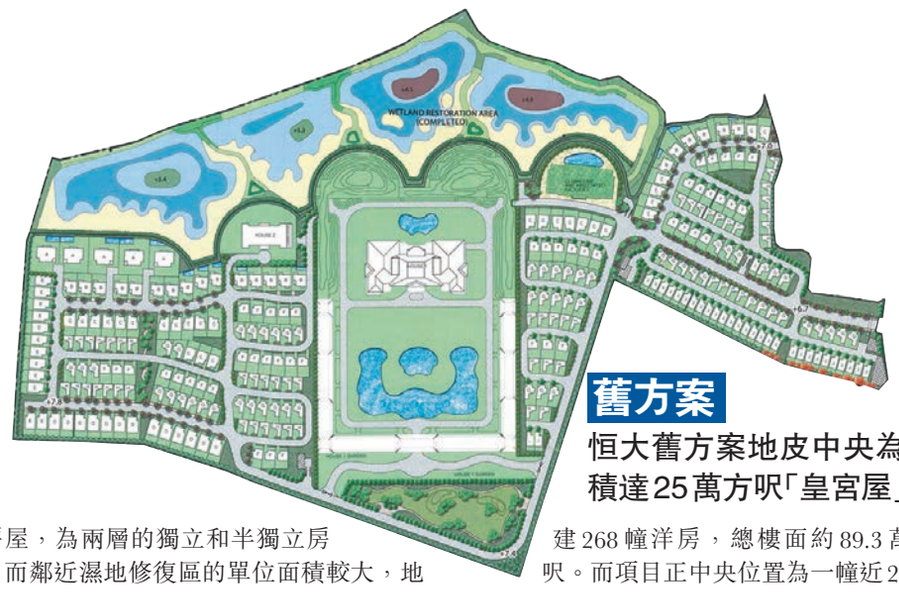
曾由中國恒大(3333)持有、現由橡樹資本接管的元朗和生圍用地，原本方案擬發展逾260幢洋房，包括涉及一幢約25萬方呎「皇宮屋」。該項目近日有新進展，申請人修訂發展方案，放棄「皇宮屋」設計，改為興建全數789幢迷你洋房，平均面積只有約1,132方呎。今次修訂後的新方案興建單位總數，較舊方案（268幢洋房）大增近2倍。

◆香港文匯報記者 黎梓田



新方案
興建789幢洋房
總樓面約89萬方呎

和生圍新舊方案平面圖



舊方案
恒大舊方案地皮中央為面積達25萬方呎「皇宮屋」

根據文件，項目位於元朗米埔和生圍丈量約份第101約地段第50號A分段及第77號，地盤面積約223.3萬方呎，屬綜合發展包括濕地修復區。申請人以地積比率0.4倍發展，興建789幢樓高兩至三層的洋房，以及6幢非住用建築，原先的巨型「皇宮屋」在新方案中消失。落成後總樓面約89萬方呎，平均面積只有約1,132方呎。

上述項目申請人為盈邦企業有限公司（PROFIT POINT ENTERPRISES LIMITED），其公司董事包括橡樹資本（Oaktree Capital）高層人員。據了解，中國恒大近年陷入財困後，該幅和生圍用地已被橡樹資本接管。

總樓面89萬呎 平均1132呎

申請人又表示，是次修訂的發展藍圖與過去核准的發展藍圖相似，並指擬議計劃大部分房屋，為兩層的獨立和半獨立房屋，而鄰近濕地修復區的單位面積較大，地盤中央則設3層獨立房屋。申請人又指，項目修訂不會對濕地修復區作出任何改變，亦不會對修復區毗鄰魚塘構成不良影響。

恒大購自恒基 財困轉至橡樹

值得留意的是，項目原先由恒大於2018年以47.05億元向恒基買入。於2020年獲批興建268幢洋房，總樓面約89.3萬方呎。而項目正中央位置為一幢近25萬方呎的「皇宮屋」一號屋，以及一幢逾2萬方呎的二號屋，其中「皇宮屋」一度被指是本港最大洋房。

2021年3月該項目完成補地價程序，涉及金額近42億元，以項目可建樓面面積約89.3萬平方呎計，每呎補地價為4,703元，而每呎總地價則高達9,972元。

NOVO LAND第2A期周六售188伙

◆新地副董事總經理雷霆歡迎政府有意放寬首置按揭成數。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下屯門NOVO LAND第2A期連日收票反應熱烈，新地副董事總經理雷霆表示，該盤落實於本周六發售首輪188伙，本周四晚上8時截票。對於政府有意放寬首置按揭成數，雷霆歡迎政府決定，認為措施對上車人士是佳音，可減輕供樓負擔，期待政府公布更多細節。

NOVO LAND第2A期於本周六發售首輪188伙，涵蓋開放式至三房戶，折實價334.73萬至941.46萬元，折實呎價12,830至14,775元，銷售時將分A、B組揀樓，可買1至4伙。新地代理總經理陳漢麟表示，今次累收逾3,600票，兩成為大手客。

弦岸快上樓書 月內開價

另一邊廂，莊士中國投資主席莊家彬表示，鴨脷洲弦岸將於24小時內上載樓盤售樓說明書，全盤共有105伙，最快於本月公布首張價單，料不少於50伙，而於5樓及28樓合共設有8伙特色單位，將以招標發售，冀本月內開售。

五礦地產營銷及市務總監黃少鴻表示，油塘蔚藍東岸料於8月獲入伙紙，目前餘下263伙待售，將會現樓推售。該盤夥拍香港置業推出全新父親節置業優惠，即日起至6月30日經該行購入該盤首5名買家，各享1.8萬元旅遊禮券。

上月5盤申預售 涉2074伙

另外，地政總署公布，上月接獲5份預售樓花同意書申請，涉及2,074伙，按月大減49%，分別是新世界及遠東發展合作的啟德承景街2號第2期（750伙）及第3期（264伙）、長實旗下油塘親海駅第2期（658伙）、嘉里與萊蒙合作的元朗大棠路111號（82伙）及香港興業旗下大嶼山愉景灣項目（320伙）。

此外，5月共有4個新盤獲批預售樓花同意書，合共涉1,787伙，按月增加6倍，創去年10月後約7個月新高。項目包括長實親海駅(228伙)，泛海滙都I(623伙)、滙都II(402伙)及新地NOVO LAND第3A期(534伙)。目前全港待批預售單位達22,747伙，按月微升1.1%，屬去年5月以來約一年新高。

由華懋發展的觀塘安峯於上月遭取消預售樓花同意書，涉及334伙。據了解，發展商於4月主動申請取消預售樓花同意書。華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興於3月底曾透露，安峯早前賣出的3伙，買家均已撻訂離場，而項目所在位置適合安老、銀髮市場，計劃在該區交通配套完善後打造全齡社區。

零碳就緒建築認證 香港7月推出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港綠色建築議會發布全港首份《建築環境氣候變化框架》，並將於7月推出「零碳就緒建築認證」，包括華懋、恒隆、恒地、置地、希慎興業、港鐵、南豐、新世界發展、如心酒店管理公司、信和、新地、太古地產等逾10間發展商參與。

框架以提供適用和可靠的專業知識協助業界通過最佳實踐和效能基準實現碳中和及氣候抵禦力的轉型。框架同時有助議會推動透過材料選擇、設計優化和高效運用資源，於2030年減少與材料生產相關的碳排放量，並於2050年邁向與材料相關的淨零排放目標之願景。

現時，建築物相關用電佔香港總用電量約九成，產生的碳排放佔全港總量六成。是次推出的框架為建築業界提供專業指引、提供平台聯繫持份者、制訂減碳目標的指引、提供能源和碳效能基準工具等，同時為業界提供減碳認證，助他們邁向淨零排放目標。

經濟難樂觀 抑英鎊回升

金匯動向 馮強

對於美國緊縮貨幣政策的預期，一度在近日造成美元從強勢中出現調整，英鎊也曾趁機會反彈，於上周曾攀升至1.2545，但命運如其他歐洲貨幣一樣，回升後的英鎊無法在高位守穩，反而被沽售下跌，於本周一跌回1.2368才喘定。

緊縮貨幣打擊經濟

回顧英國的基本經濟狀況，由於英國央行追隨各國的緊縮貨幣政策，官方利率已由0.10%大幅調升至上月的4.50%，導致經濟增長大幅放緩至今年第一季的0.2%，零售市場直接受到打擊，零售額年增長率出現連續12個月的跌幅。根據今年4月的最近數據，零售額比去年同期仍跌3.0%，反映市面情況仍令人擔心，可見市民都在節約開支。

但是，在如此緊縮的政策底下，英國的通脹率仍然高企，雖然已從去年的高峰11.1%降至今年4月的8.7%，但對比其他發達國家仍然處於偏高水平，英國央行鷹派成員Catherine Mann認為，英國的通脹問題比美國和歐元區嚴重，相信基於目前這種情況。因此，縱使美國的緊縮貨幣政策有機會紓緩，但英國能否提早結束緊縮，暫時仍是未知之素。

由於擔心英國有可能維持緊縮，從而導致經濟持續放緩，甚至呈現收縮，英鎊未能從利率趨向的優勢中受惠，反而資金持續流向美元，導致英鎊無法抗大升幅，甚至連去年中的高位1.2680也未能觸及，在中期走勢的圖表上，英鎊已於1.25-1.268形成強大的阻力區，短期重要支持位預期在1.23附近。

金價短期走勢不妙

紐約8月期金在周一出現反彈，收報1974.3美元，比上周五回升4.7美元，最高曾見1980.4，比上周五高位2000.5低，反映大陰燭的利淡作用暫時仍未能扭轉，何況，未平倉合約減少864張，顯示走勢主要由平倉盤帶動。

英鎊兌美元

金匯錦囊

英鎊：走勢受制中期阻力區1.250–1.268
金價：現貨金從低位回升，惟仍受大陰燭影響

資金持續回流ESG市場

投資攻略

歐美銀行危機暫緩，市場焦點重回經濟數據。美國經濟數據好壞參半與銀行信貸條件趨緊，令市場預期美國聯準會(Fed)升息循環已近尾聲，美債殖利率4月變動不大，但歐美企業財報表現不差，帶動信用收斂，ESG投資等級債和非投資等級債近1個月上漲。受惠於整體市場風險偏好情緒轉向，帶動ESG Leaders股票指數近1個月收漲，資金亦持續回流ESG市場。 ◆柏瑞投信

截至4月底，根據EPFR / Barclays的統計，今年ESG資產相關主動管理基金仍維持資金淨流入，而且4月資金流入ESG股票型基金多於ESG債券型基金。不過，ESG債券ETF在4月持續吸引資金淨流入，全球ESG股票的ETF則是首度連續兩個月出現淨流出。

另方面，歐美企業4月起陸續公布第一季財報，ESG議題的着墨也是關注焦點之一。根據Barclays在4月公布的統計，去年第四季歐美企業在財報中所提及最多的ESG議題，為勞工、極端氣候、通脹等。今年在科技業解僱情況嚴重、央行持續採取行動控制通脹，以及各地極端氣候事件頻傳下，預期上述議題在今年第一季財報中仍將持續被頻繁提及。

由於聯準會後續貨幣政策的路徑方向已大致訂定，市場近期重新聚焦在景氣是否衰退。雖然全球經濟數據目前仍相對樂觀，但美國債務上限的發展增加短期風險和不確定性，美國10年期公債殖利率近一個月呈現平盤震盪走勢。投資等級ESG企業債券的殖利率則回落至約4.9 %，仍是相對公債具有投資吸引力的保守型資產配置標的。

重新聚焦景氣是否衰退

在ESG債市展望方面，依據5月量化模型顯示，市場風險趨避程度改善，產業配置偏好工業、科技與資本財等產業，殖利率曲線模型持續預期全球殖利率曲線走平，惟個別國家的預期不同，相對看好美國、日本與英國表現。

此外，根據Bloomberg統計，4月ESG債券指數成分發行企業中，信評被調升家數高於被降評家數，顯示企業基本面依然相對穩健。此外，4月的全球投資級企業債指數未償金額有所增加，整體成分債券檔數仍維持超過12,000檔；然全球ESG非投資等級債券指數未償金額減少，代表企業仍持續審慎應對融資活動、或進行債務去化。

在股市展望方面，高利率環境使終端消費需求疲弱，導致今年第一季營收小幅滑落，然企業盈餘成長率保持韌性，預期企業獲利最差將落在第2季，下半年企業獲利將回歸正成長。

從去年第四季以來由跌深的成長股領軍反彈，目前具備成長題材的大型增長股較受投資人青睞。截至4月底，主要高配金融、能源及通訊相關產業，不過所有配置將隨市況而改變，且須留意全球股債市仍有波動風險。 （節錄）

澳洲鷹派立場 澳元升勢延續

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美國周一公布的服務業數據意外疲軟，強化美國聯邦儲備理事會(FED)下周會議暫停加息的預期。美國利率一直是全球投資者關注的焦點，最近的數據和美聯儲的言論左右着美元的走向。美元指數持穩於104水準附近，上周三曾升見104.70的兩個半月高點，但之後被美聯儲官員暗示將在6月跳過加息的說詞所打壓。至周五強勁的就業數據讓人們對7月加息的押注上升，使美元又再為走爨。美國聯邦公開市場委員會(FOMC)將在6月14日宣布政策決議，根據CME FedWatch工具，市場現在預計美聯儲屆時按兵不動的可能性為75%，比一周前的36%大幅上升。由於本周剩餘時間沒有重要的美國數據，而美聯儲官員處於靜默期，因此估計在下周美聯儲政策會議之前，美元的波動或見受制。

美元波動或見受制

美元兌日圓走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數剛自超買區域顯著回跌，估計此段歷時近兩個多月的升勢或見緩止。由3月24日低位129.63起始，美元兌日圓累計升幅超過1130點，若計算回調23.6%及38.2%的幅度為138.25及136.60，擴展至50%及61.8%則為135.30及133.95。至於阻力位將會回看141及142.30水平。

澳元兌美元周二跳漲至5月中旬以來最高，延續着近日的反撲態勢。澳洲央行將官方隔夜拆款利率上調0.25%至11年高點4.1%，並稱加息將提振信心，相信通脹會在合理的時間範圍內回到目標水平；但補充說可能需要在一定程度上進一步收緊貨幣政策。市場現在預計7月份澳洲央行再次加息的可能性為60%。技術走勢而言，圖表見RSI及隨機指數均已告走升，同時MACD指標亦已破了訊號線，預料澳元兌美元仍有進一步上揚動力。黃金比率計算，50%及61.8%的反彈幅度為0.6655及0.6690水平。較關鍵阻力參考250天平均線0.6740以至5月高位0.6818，下一級指向0.70關口。支持位預估在0.6570及0.6450，較大支撐預估為0.6380水平。