

新地逾6億奪小瀝源「蚊型」地 擬建中小單位 沙田官地不足兩年平55%

樓市全面撤辣後，特區政府在新財年首幅招標住宅地—沙田小瀝源順圍地皮，最終由新鴻基地產(0016)擊敗其餘10間發展商，以6.19億元投得，每呎樓面地價3,952元，中標價符合市場預期。對比同區對上一幅2022年9月批出予永泰地產夥萬科海外合作投得的顯和里住宅地，每呎樓面地價約8,802元，相隔不足2年，同區地價跌55%。



■小瀝源住宅地預計可建至少280個單位。

源順圍住宅地鄰近沙田工業中心及消防局，與港鐵第一城站只有2分鐘路程，地盤面積約26,103平方呎，最低3層可作商業用途，最高可建樓面15.66萬平方呎，預計可興建至少280個單位，每伙至少280平方呎。

預算總投資20億

新地副董事總經理雷霆表示，對於集團今次成功投得地皮感到「好高興」，項目鄰近車站兼且景觀開揚，附近民生配套齊備。此外，同區舊樓較多，預期換樓需求大。集團計劃興建中小單位，預算總投資額約20億元。

該地皮於上周五(12日)截標，共接11份標書，地政總署昨公布，由新地以最高價投得。其他入標者包括長實(1113)、信置(0083)、會德豐地產、鷹君(0041)、遠東發展2，以及中資背景發展商，如中信泰富、中國海外(0688)、華潤置地(1109)及招商局置地(0978)。

此外，中標者須興建設有60個名額的長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊處所及停車處，相關面積可獲豁免。同時，亦要興建有50個車位的公眾停車場，如設於地庫，相關面積可獲豁免。

該地皮截標前的市場估值介乎約4.7億元至7.8億元，每呎樓面地價3,000元至5,000元。中原測量師行執行董事張競達認為，該地皮位於沙田第一城附近，屬發展成熟地區，投資風險較低，但現時樓市仍處調整期，加上息口高企，建築成本亦高，發展商出價相對審慎。

張競達指出，該地皮以6.19億元批出，以每呎樓面地價約3,952元，屬市場預期「中位數」。

成交價具有指標性

高力估價及諮詢服務主管周若瑜表示，該地皮規模較細，預計項目落成後可提供約300個住宅單位，其位置鄰近港鐵站，附近環繞包括沙田第一城、愉翠苑以及碩門邨等公、私營住宅項目，區內配套成熟，也是近年稀有推出的住宅地皮。

周若瑜續指，是次項目為樓市撤辣後，政府首幅推出的官地招標，成交價對後市具有一定啟示及指標性。

滙控委任艾橋智為CEO

滙豐控股(0005)昨公布，委任財務總監艾橋智(Georges Elhedery)為集團行政總裁，9月2日起生效。同日祈耀年(Noel Quinn)將退任集團行政總裁及執行董事職務，並於離職前休假期間繼續為集團和艾橋智提供協助，直至12個月離職通知期於明年4月底屆滿。滙控昨收67.2元，升0.15%。

彭博社昨表示，滙控重點已從西方轉向東方，加強在亞洲根基，亞洲貢獻該銀行大部分收入，並特別關注中國內地和香港，而艾橋智能說一口流利普通話，成為滙控近代第1位會說普通話的CEO。

另外，摩根士丹利表示對艾橋智接任行政總裁並不意外，相信對滙控股價



■艾橋智為滙控近代首位會說普通話的CEO。

不會有太大影響，而CEO任命安排有助消除其中一項不確定性。大摩維持予滙控「增持」，目標價77.6元。

艾橋智現年50歲，於2005年加入滙控，2023年1月獲委任為董事及集團財務總監。此前曾出任集團環球銀行及資本市場聯席主管，並領導旗下資本市場及證券服務部門。2016年7月至2019年2月期間，擔任集團中東、北非及土耳其地區行政總裁。

基本年薪1400萬元

滙控表示，作為集團執行董事及行政總裁，艾橋智薪酬包括每年137.6萬英鎊(約1,400萬港元)基本薪金、每年170萬英鎊(約1,729.75萬港元)固定薪酬津貼，以及每年13.76萬英鎊(約140萬港元)，相當於基本薪金10%的退休金津貼。

艾橋智將根據已獲通過的董事薪酬政策收取福利。此外，他亦合資格獲得考慮發放酌情浮動酬勞，金額最高可達每年基本薪金的215%，以及一項長期獎勵，金額最高可達基本薪金的320%。

柏蔚森III周日首輪銷售108伙

新世界(0017)與遠東發展(0035)合作的啟德柏蔚森III落實周日(21日)首輪銷售108個單位，涵蓋44伙1房、56伙兩房及8伙3房戶，全部位於「AZURE FOREST」(第1座)。

扣除最高18%折扣，項目折實價419.6萬元至1,417.8萬元，折實呎價16,438元至21,288元。截至昨午2時累收

近5,200票，按銷售108伙計，超購逾47倍，將於周六(20日)下午6時截票。

意嵐超購逾29倍

另外，旭日旗下屯門黃金海灣·意嵐截至昨日傍晚6時半累收逾5,800票，按發售188伙計，超購逾29倍，該盤今天截票。

逾半港人擬將資金作定存

香港投資基金公會調查發現，逾半受訪者對全球、香港和內地經濟前景保持樂觀態度，惟利率高企加上股市走勢不明朗，傾向將資金用作銀行定存，有52%受訪者視「定期收息」為首3位投資目標。當利率水平跌到2%至2.5%時，才將存款轉為投資。

投資基金委員會聯席主席鄧建雄認為，在目前市場環境下，投資者取態保守，傾向「現金為王」，但隨着市場預期美國息口見頂，近日已見到資金開始流入貨幣市場基金和債券基金。

機構投資者候低吸港股

他認為，只要美國落實減息，即使幅度只有1%，相信可以吸引零售投資者將部分資金投入市場，若要見到大規模資金重新入市，或要等待息口累積更大跌幅。

另外，調查指，72%受訪者未來1年最有興趣投資香港，其次是投資內地及北美，分別佔63%及49%。

鄧建雄說，雖然港股跑輸外圍，但估值相對吸引，有機構投資者最近有意趁低吸納。



■調查指利率高企加上股市不明朗，投資者取態保守。

強積金次季淨流入減少

強積金研究機構積金評級估算，第2季強積金資金淨流入117.7億元，較過去5年季度平均131.1億元回落一成，上半年資金淨流入256.5億元，比過去5年同期平均水平跌7%。

總資產創紀錄新高

積金評級指，雖然次季度資金淨流入減少，但總資產達1.226萬億元，創紀錄新高。

強積金資產類別方面，積金評級指，美國股票基金繼續是最受歡迎的資產類別，至於內地、香港股票基金資金淨流入仍落後。

美國股票基金連續兩季吸引最多資金淨流入，次季淨流入所佔份額約43.2%，強積金最大資產類別內地、香港股票基金再錄得最多資金淨流出。



■柏蔚森III累收近5,200票。