

商交所推燃油期貨受阻



HKME 香港商品交易所

香港商品期貨交易所主席張震遠

商品期貨市場一波三折

特首曾蔭權在2006年的施政報告中，首次談及香港發展商品期貨市場。自始以後，香港愈來愈多談論成立商品期貨市場。而在催生商品期貨市場的過程中，本地金融界更是不遺餘力。

商品期貨市場在香港並不算是新鮮事物，香港早年曾經設有「香港商品交易所」，從事棉花、原糖、大豆及黃金等期貨產品交易，可惜交投量並不算活躍，其後棉花、原糖、大豆逐步被淘汰。最後香港商品交易所於1985年易名為「香港期貨交易所」。黃金期貨則由「金銀業貿易場」營運。

本地證券市場一直發展良好，直到內地深化改革，上海更在1999年成立了期貨交易所。本地金融界開始意識到商機所在，於是紛紛向港府建議，鼓吹加大發展證券以外的金融產品交易市場。由於當時正值國際商品大牛市，所以提議在香港發展商品期貨市場。

直到06年，特首曾蔭權在施政報告中，表示將就發展商品期貨市場進行深入研究。至於研究工作，順理成章的交由香港交易所負責。然而，香港交易所考慮到客觀發展環境後，一直未有推開商品期貨工作。市場有傳，港府對此感到不滿。或者正因如此，當前泰山石化(01192)主席張震遠率領成立「香港商品期貨交易所」時，財政司司長曾俊華高調站台背書，認為香港商品期貨市場將有龐大商機，也會是香港未來金融市場的發展重點。

張震遠當日在「香港商品期貨交易所」記者會時表示，潛在策略性投資者或會員包括雷曼、美林、中信集團及華潤集團等；張震遠將出任交易所主席，紐約商業交易所董事會成員唐馬思則出任總裁，預期今年年底前可獲證監會批准成立，並在明年首季可運作，首階段會以石油期貨為主要交易產品。至於今次會否好夢成空，則仍有待時間印證。

溝通不足

香港商品交易所(HKME)擬利用內地設立交割倉庫機構，以進行期貨燃油的實貨交收。不過，中國證監會期貨監管部早前在其官方網站發出通告，明確指出現階段禁止任何境外期貨交易所及其他機構，於境內設立商品期貨交割倉庫，或從事其他與商品期貨交易相關的活動。市場人士指出，內地部門此舉明顯針對早前在港高調成立的商交所，預料商交所要在內地設立交割倉庫之事將會一波三折，惟暫未有跡象顯示其計劃很大機會擱置。

面

對中證監期貨監管部的聲明，商交所昨於晚上發出聲明回應指：「我們知悉中國證監會期貨監管部委員會就期貨實物交割監管工作發布的通知公告。香港商品交易所依然跟隨之前公布的發展進程，並有信心於首張合同交易時，實物交割的工作可以順利進行。」

禁止境外期貨境內交割

在該通知中，與商交所最為有關的是第六條指：「在我國期貨市場對外開放相關政策、法律法規出台前，禁止境外期貨交易所及境外其他機構在境內指定或者設立期貨交割倉庫以及從事其他與商品期貨交割業務相關的活動。」

她解釋，是次內地部門發出聲明，其一是顯示商交所未規定先成立，才去內地相關部門申請合作事宜，惟其牌照可能要年尾才批出，故商交所只是偷步。其次事件亦反映商交所與內地溝通不足，這次商交所公布有關在內地建倉計劃後，又未能獲得成功。估計事件發展，商交所將會阻礙重重，惟由於商交所已着手與不少公司談合作計劃，也不會輕言放棄。她說，估計最差的情況是商交所可能以其他方式與內地合作。

其實除香港的商交所曾表示計劃在內地設立交割倉庫外，倫敦金屬交易所(LME)早前亦曾表示，望能在上海設立金屬交割倉庫。不過，周燕珊卻指出，這次內地部門發表聲明，明顯是針對本港的商交所。她說，倫敦金屬交易所一直只是說出想法，惟香港的商交所卻高調並實際在進行，性質完全不同。她相信，這次內地部門發出聲明，主要是看到商交所高調進行活動，卻又沒有做配套工作，在不想內地政策被擾亂下，故才發出相關聲明。

商交所始終為私人機構

香港證券學會會長張華峰亦認為，是次事件反映內地與本港相關部門溝通不足的問題。並認為商交所始終是私人機構，故如合作涉及內地，應由官方色彩較濃的港交所負責較為恰當。

不過，浸大財務及決策學系副教授麥萃才則稱，這次內地發出聲明，只是針對私人性質的商交所，故相信對本港發展期貨的影響有限。他又說，香港目前差不多沒有工業，九成為服務業，故在內地發展商品期貨是一種很不錯的選擇。他亦不認為，就算是次商交所要在內地設立儲存倉庫之事受阻，甚至最後不能成事，因只是私人性質，故對本港的影響微乎其微。

儘管證監會仍未正式批准商交所牌照，惟商交所於今年6月25日高調公布成立。其後，該所主席張震遠進一步表示，該所計劃在內地發展商品期貨業務，更惹來市場高度關注。市場人士表示，商交所只要分享到內地的小部分交易量，便已經是一盤大生意，因今年首五個月，內地三大期貨交易所的總成交量已達5.9億張期貨合約。

中證監期貨監管部聲明主要內容

- (一) 期交所應嚴格執行期貨交易所的業務規則，做好指定交割倉庫的監督管理工作。
- (二) 期交所應確保交割倉庫滿足市場需要，不得限制實物交割總量。
- (三) 期交所指定、撤銷交割倉庫及選擇備用庫前，應當徵求中國證監會意見。
- (四) 交割倉庫應當嚴格遵守《期貨交易管理條例》、《期貨交易所管理辦法》等法律、行政法規、部門規章以及期貨交易所業務規則的各項規定，建立健全內部管理和風險控制制度，確保交割貨物的安全和交割流程的順暢。
- (五) 期交所應當對交割倉庫期貨交割業務進行年審，並將年審材料報告中國證監會。
- (六) 在中國期貨市場對外開放相關政策、法律法規出台前，禁止境外期貨交易所及境外其他機構在境內指定或者設立商品期貨交割倉庫以及從事其他與商品期貨交割業務相關的活動。

地產



黃浩明親到拍賣場舉牌競投全國及國民大廈業權

國民金國兩廈 恆地14億成交

位於灣仔黃金地段的金國大廈及國民大廈雖有官司纏身，但昨日仍如期進行強制拍賣，恆地(00012)在無對手競爭下，一鎊定音以底價14.21億元統一兩廈業權，每呎樓面地價8359元，並計劃把地皮重建為酒店及商住項目，預料總投資額約12億元。

發展商表示，集團已按所有法律程序合法地處理有關業權問題，認為有關官司不會影響集團的發展大計，又認為個案將對各大發展商收購私人物業起正面作用。

恆地去年以8.25億元收購金國及國民大廈合共92.3%的業權，故引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》收購餘下不足10%業權，而該公司昨日亦在無其他競投者爭奪的情況下，以底價14.21億元收購兩幢大廈全部業權，若以兩廈可建樓面面積17萬平方呎計算，平均每呎樓面地價8359元。

恆地發展部總經理黃浩明表示，集團以14.21億元投得上述物業後，扣除集團本身持有的92.3%業權，13.21億元為集團左手交右手，餘款1億元則由7%業權攤分。該集團去年收購該92.3%業權時只動用8.5億元，項目總地價實價只約9.5億元，再加上2至3億元的建築費用，料項目總投資額實際約為12億元。

黃浩明指，集團將把物業重建為酒店及商住項目，其中較近海的金國大廈，將發展為商住項目，總樓面面積約11萬平方呎，而國民大廈將重建為一幢總樓面約6萬平方呎的酒店物業，兩廈將於今年底至明年年初進行拆樓程序，料發展期為3年。

恆地雖然順利收購金國大廈及國民大廈所有業權，但事實上，一名不滿收購賠償的業主已入稟法院，對兩廈的強制拍賣令提出上訴，有關訴訟將於明年中審理，故昨日的拍賣理論上仍受官司困擾。

不過，黃浩明回應指，集團了解小業主的不滿，亦表示同情，但集團已依足所有法律程序以統一物業業權，而賠償金額亦得到法庭的審批，證明收購價合理，若個別業主出現困難，公司會再個別接洽，並會在法理及人情兼顧下作合理回應。

黃浩明又指，兩廈的業權收購過程已經完成，相信未來涉及的訴訟不會影響兩物業的發展。而對於上訴庭推翻小業主申請拍賣暫緩令的裁決，黃表示歡迎，並指案例對發展商收購私人物業起正面作用。

ONE MAD 首批呎價 6088元

爭相推盤

新盤激戰第二波，搶客戰情白熱化，多盤齊齊放棄前期軟銷前奏，採取主動搶攻變陣迎戰，信置(00083)長沙灣ONE MADISON速推首批20伙，建期平均呎價6088元；新地(00016)元朗御葡萄昨接受洽購下周賣；嘉里建設(00683)中半山SOHO38至少超過10伙落實成交；呎價1.35萬元至1.7萬元；另水藍、天岸加碼100伙並以2座樓王加強攻力。

信

置ONE MADISON前日率先開放現樓經紀預覽後，樓盤在毫無軟銷前奏下，昨日閃電推售首批20伙開賣，分布7至23樓，面積339至697平方呎，訂價(建築期)205.2萬至465.6萬元，平均呎價6088元，該盤已取得入伙紙屬現樓，建築期付款僅得270天，即15%首期分180日繳付，餘款85%則270日付清；另即可可減3%，據悉該批單位最快可以今日優先認購。

另市傳新地元朗御葡萄昨日正式接受出價洽購，最低消費2000萬元，入場呎價約8000元，據悉昨日錄得約30個出價，大多已到價，發展商擬定下周簽約。

此外，同樣快打快的嘉里中半山SOHO38昨日正式簽約，據悉已有10伙落實成交，包括17A至C、21A、22A等，呎價介乎1.35至1.7萬元，售價由668萬餘元起。

香港興業旗下東涌水藍、天岸，發展商見銷情理想亦即時加碼，由原本計劃首期限推300伙，加至400伙，並於周末加推第2座樓王迎戰，並向機場員工提供二按優惠，以增強號召力。

香港興業銷售及市務高級經理林紅表示，水藍、天岸開售至今已已售248伙，共套現10.7億元，銷售速度較預期快兼成績理想，集團決定由原先只賣300調高目標至400伙，同時加推第2座單位應市，售價微調2%，加價後海景單位呎價5000至5800元，園景呎價則為4500元。

林紅稱，周末落實加推約20伙，第2座單位佔逾半數，其餘為3、6座，該兩座加推單位售價暫不調整，為增加物業號召力，發展商特別為機場員工提供二按，二按息口為5.25厘，計劃旨在配合機場員工的房屋津貼。另未曝光的第7座，現階段暫保留明年推出，料有5%的加價空間。目前整個項目平均呎價已做到約5000元的水平，特色單位呎價由5000至逾萬元。

美聯物業營業董事歐訖軒表示，水藍、天岸2座即錄成交，高層E室特色戶面積1272平方呎，呎價8200元，總成交價為1043萬元。

金巴倫道獨立屋 6600萬易主

過去數年豪宅樓價有升無跌，不少豪宅物業造價早已超越九七年高峰水平，即使近日豪宅樓價亦跟隨大市回落，但「貴過九七」的豪宅物業仍多不勝數，其中九龍塘金巴倫道便錄一宗屋地成交個案，造價較九七高峰期高逾10%。

中原首席分區聯席董事梁璋麟表示，剛於市場促成一宗金巴倫道獨立屋地成交，以6600萬元獲用家承接，價格雖破九七年高位。

上述為金巴倫道22號獨立屋，地皮面積4940平方呎，該獨立屋之實用面積為4028平方呎，屬4套房間隔，擁3客廳及音樂房，附平台及花園，剛以6600萬元出售，折合平均呎價16385元。

據悉，上述單位於九七年造價為5850萬元，現時成交價較當時高出12.8%，買家為一名廠家，購入上述洋房打算作自住之用。原業主於〇二年以2800萬元入市，持貨6年，是次轉手帳面大幅獲利3800萬元，單位升值1.36倍。

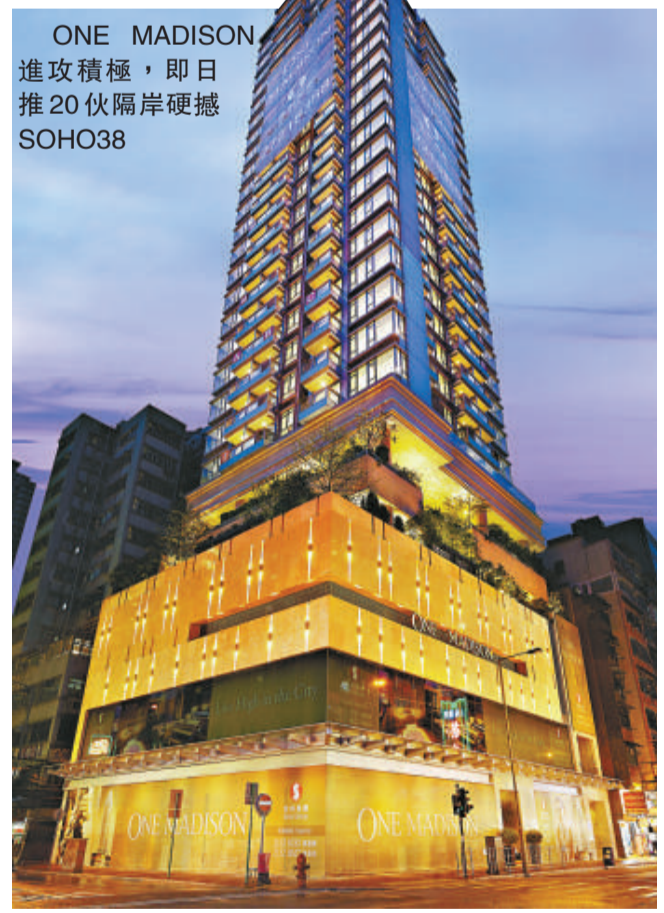
事實上，九龍塘屬九龍傳統住宅區，區內物業一向備受追捧，過去半年樓市即使起伏不定，但不少於去年底樓市大升之初購入區內豪宅物業的買家，近日沽貨亦能獲利離場。

另美聯(01200)營業董事李文俊表示，剛促成一宗畢架山峰相連單位成交，原業主於去年十一月入市，持貨至今獲利400萬元。上述成交單位為2座高層C、D室，單位面積



▲金巴倫道22號獨立屋面積為4028平方呎，造價較九七高峰期高12.8%

2266平方呎，成交價約為2900萬元，平均呎價約為12798元。原業主於去年十一月以約2500萬元購入上址，期內物業升值16%。



ONE MADISON 1座樓宇，即日推20伙隔岸硬撼SOHO38

灑景灣低層8個月升值14%

大型新盤銷情理想「沖喜」樓市，不少屋苑的成交價、量均止跌回升，青衣龍頭屋苑灑景灣、北角富澤花園便分別有炒家「逃出生天」，而早前樓市最差時最令炒家損手的沙田第一城，八月份的成交量彈升50%，造價亦輕微上升3%。

利嘉閣區域經理李傑華表示，灑景灣1座低層G室，外望屋苑網球場，單位建築面積661平方呎，成交價283.8萬元，折合每呎售價4293元。據悉，賣方於去年十二月才以250萬元購得上址，今番單位易手帳面獲利33.8萬元離場，折算期間單位升值14%。

利嘉閣高級經理余傑文表示，一名投資者於今年四月份購入北角富澤花園中層762平方呎單位，由於當時造價470萬元甚筍，故即使在跌市中沽貨仍能全身而退，易手帳面獲利32萬元。

另外，香港置業組經理張浩明表示，本月沙田第一城在業主暫緩將單位售價再作調整，樓價維持平穩下，買家的入市步伐明顯加快，至今屋苑已錄得46宗二手成交，較上月同期增加約53%。至於平均呎價方面，亦錄得3800元水平，較上月同期微升3%。