

大公報社評

井水集

增推商業用地刻不容緩

反對派「重啓政改」別有用心

地產發展商搶地熱潮持續升溫，並由住宅用地蔓延至工商用地，頻頻出現商業地王。繼中環美利道停車場商業地皮高價成交之後，上周五截標的啓德發展區一幅大型商業地皮成交價亦超出市場預期，由港資南豐集團以二百四十六億元投得，再次刷新政府賣地成交價最高紀錄，每方呎樓面地價一萬二千八百元，而去去年底同區商業地皮樓面地價每呎才不到七千元。換言之，啓德商業地價在半年內狂升近一倍，升幅之大令人咋舌。

啓德商業地價三級跳，反映地產發展商對寫字樓市道前景異常樂觀，主要是本港寫字樓持續呈現供求失衡情況，因而願意以高溢價搶購商業用地。由於近期接連有商業地皮以新高價成交，勢必令寫字樓市場火上加油，進一步推高租售價格，繼而加重營商成本，影響企業投資，不利本港經濟長遠發展。當前寫字樓物業市場亢奮情況值得當局高度關注，增推商業用地，實在刻不容緩。

近期地產發展商紛紛布局寫字樓物業市場，其中港資財團比中資財團投資策略更加進取。先有新世界發展在三月內斥資一百二十億元購入兩幅長沙灣商貿與商業地皮，繼而恆基地產以二百三十二億投得中環美利道停車場商業地，連同今次南豐以破紀錄的二百四十六億元價格奪得啓德商業地皮，港資財團在過去數個月共投資約六百億元，大手掃入商業用地，在寫字樓物業市場上押下重注，相信與下列三大因素有關：

(一) 本港金融業發展將更上一層樓，帶動寫字樓物業需求。內地與本港經濟融合深化，在人民幣國際化、內地資本市場有序開放、「一帶一路」建設與粵港澳大灣區規劃之中，本港都會扮演一定角色，從而推動本港金融業升級轉型，寫字樓需求將會比預期為大。

(二) 本港寫字樓供求失衡現象短期內難改。今明兩年本港甲級寫字樓落成量分別約為二百六十萬方呎及

一百萬方呎，由此可見今年甲級寫字樓落成量有所增加，但到了一八年落成量又再大幅回落。

(三) 中企加速走出去，在港建立橋頭堡，加劇寫字樓物業市場供不應求。事實上，中企大舉購入本港寫字樓物業趨勢將會持續，為了應付中企對寫字樓物業需求，有物業分析報告認為未來十年本港需要額外增加五百萬方呎甲級寫字樓樓面，相當於兩幢中環國際金融中心二期。

即使今年度港府已推出多幅商貿、商業用地，涉及一百七十萬方呎樓面，較去年度倍增，但從目前客觀環境來看，有必要加大增推商業用地的力度，包括提前推出上環林士街停車場商業地皮與啓德發展區餘下十多幅商業用地。

寫字樓物業市道過熱，構成員面影響可能甚於住宅，損害本港競爭力，禍延實體經濟，當局必要時可研究將住宅辣招稅實施範圍擴大至工商物業，以遏抑寫字樓市場狂態。

立法會昨日開會，其中工務小組會議通過了興建啓德體育園三百億的撥款申請，全體會議上則有反對派議員提出「重啓政改」動議被否決，前者謀發展、後者搞政治，孰是孰非，何者才是當前港人社會當務之急和市民福祉之所繫，市民不妨作出判斷。

停止爭拗、抓緊機遇、發展經濟、改善民生，不要把香港由一個經濟城市變為政治城市，是中央對港的一貫要求，也完全符合港人整體的利益和意願；就在剛舉行的紀念基本法實施二十周年座談會上，張德江委員長的講話也重申了此一要求，希望香港各界人士能夠在以行政長官為首的特別行政區政府領導下，共同維護香港繁榮穩定的良好局面，緊緊抓住國家前所未有的發展機遇，精誠團結、奮發前進，與全國人民一道，共同譜寫祖國內地與香港發展的新篇章。

事實擺在眼前，經歷了一段時期以來幾乎無日無之的政治爭拗、上街遊行以至違法「佔領」，還有立法會

的「逢特必反」和「拉布」、「點人頭」，市民對這種社會氛圍已經感到非常厭倦，對香港的優勢漸失更感到憂慮不已。在這種情形下，立法會昨日反對派議員聯手一方面反對啓德體育園的撥款申請，同時又拋出「重啓政改」的動議，其阻撓特區發展經濟和企圖再次掀起政治爭拗的不良用心，可說已「司馬昭之心路人皆見矣」。

對此，立法會建制派議員起到了「中流砥柱」的作用，既通過了政府興建啓德體育園的撥款申請，同時又否決了反對派「重啓政改」的動議，支持政府依法施政和維護基本法權威，既有利港人社會，同時也突顯了張德江講話強調的行政主導和立法機關與行政機關既要有制衡、也要有配合的關係，值得一讚。期望下屆特區政府和立法會建制派議員在施政上有更好的溝通和配合，共同維護特區繁榮穩定和推動特區經濟向前發展。

關 昭

隔夜息見80厘 人幣單日飆1%

外資行需求增 每百港元兌86.68

離岸人民幣拆息持續大幅波動，隔夜拆息昨日早上曾一度回順，午後又突然抽高，最高曾見80厘，迫近年初高位。拆息持續高企，帶動人民幣離岸價(CNH)單日急升720點子或1%，至6.7537元，在岸價(CNY)雙雙走強，按日抽升400點子至6.8134元。分析指市場對CNH的短期走勢近日出現轉變，預期CNH升值的機會大於貶值。

大公報記者 黃裕慶

在離岸市場，CNH由昨早11時左右持續走強，由周二(30日)收市時的1美元兌6.8252元人民幣水平，轉升穿6.81、6.80、6.79、6.78、6.77、6.76等多個關口，最強曾見6.75，至昨晚9時45分於6.7582附近徘徊，每百港元兌86.68，是自去年10月以來最強。

銀行提早為半年結準備

CNY的走勢與CNH相若，也是由昨早11時左右開始走強，由周二收市(以下午4時30分收市價計算，下同)的6.8610元，持續升穿多個關口，最強曾見6.8105，收市報6.8210，按日急升400點子。至夜市時段，CNY升勢持續，至昨晚7時45分大致報6.8134，升幅擴大至476點子。

渣打香港外匯策略師張敬勤指出，「人民幣並非近日才走強」，例如人民幣的中間價在最近1、2個月已是相對強勢，CNY上周開始轉強，CNH近日亦跟隨上升。他續說，美元兌離岸人民幣的1個月期權風險逆轉系數(Risk Reversal)自上周五(26日)開始由正數轉為負數，反映市場對CNH於未來1個月的走勢預期，已由貶值轉為升值。

CNH走強的背後原因，市場人士並未完全參透，惟其中比較肯定的因素，是離岸人民幣拆息持續高企。

上海商業銀行研究部主管林俊泓表示，拆息抽升，源於外資銀行對人民幣資金的需求增加，以及大型中資銀行持續於市場吸納人民幣。他估計隨著半年結臨近，

銀行可能提早部署資金，拆息有機會繼續上升。

中銀香港(02388)高級經濟研究員應堅分析說，CNH持續反彈並且升破6.8，而隔夜拆息定盤價亦報21厘以上，顯示在現有離岸人民幣資金池規模下，匯率與利率相關性增強。當市場預期CNH短期有望升值時，兌換人民幣與銀行保留人民幣頭寸形成同方向推動力，同時推高匯率及利率。

美匯轉弱 人幣料續強

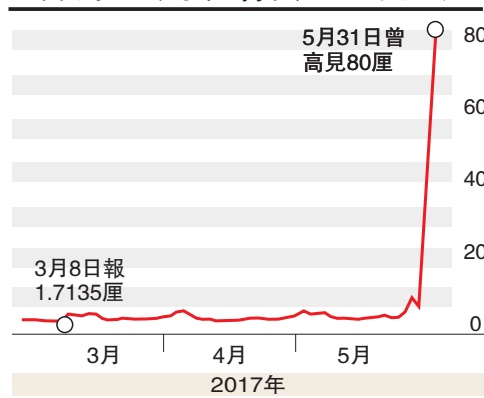
應堅續說，從上周五開始，人民幣匯率持續反彈，CNH昨日於香港交易時段報6.77，與去年底低位相比累計升值近3%。不過，同期美元匯率指數回落近6%，日圓反彈幅度差不多6%，而歐元已升值7%，CNH上漲並未脫離主要匯率調整區間，況且中間價及在岸匯率升值更小一些。倘若美元匯率指數仍維持現有水平，人民幣匯率有可能保持強勢。

金管局發言人表示，注意到昨日離岸人民幣流動性仍然緊張，相信是與月結和長假期後，銀行需應付較大的人民幣交易結算量有關；與此同時，拆息高企也可能令到部分銀行對拆出資金變得更為審慎。不過，拆借市場整體運作有序。

發言人續說，金管局透過人民幣流動資金安排，加上一級流動性提供行的配合，向銀行提供流動性支援。有關安排的使用量昨日有所增加。金管局將繼續密切監察離岸人民幣市場的情況。



離岸人民幣隔夜息走勢



五月下旬人民幣匯率強勁反彈，市場信心進一步增強，刺激持有人民幣資產需求，本港人民幣存款亦扭轉連續六個月跌勢

港人幣存款增4% 終止六個月連跌

【大公報訊】記者黃裕慶報道：人民幣離岸價(CNH)逐漸企穩，帶動本港人民幣存款止跌回升。金管局昨公布，截至今年4月底的香港人民幣存款為5280億元(人民幣，下同)，按月升4.08%或207億元，扭轉連跌6個月的走勢。隨着CNH匯率於5月強勁反彈，分析料人民幣存款有望進一步改善。

金管局發言人表示，至今尚未收到5月份的人民幣存款數字。從銀行方面了解

，截至5月中，人民幣客戶存款較4月底輕微上升。另一方面，香港銀行體系的人民幣流動性管理維持穩健，離岸人民幣市場持續運作有序。

中銀推出4厘定存吸資

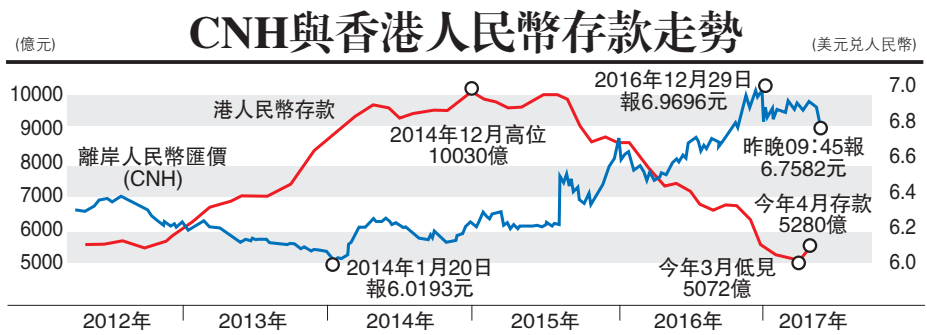
人民幣即時支付結算(RTGS)系統在4月錄得平均每日約9000億元人民幣的交易額，代表香港的人民幣資金池繼續支撐大量的金融中介活動。

中銀香港(02388)高級經濟研究員應堅表示，今年首4個月人民幣匯率保持穩定，已增加了人民幣資產的吸引力。這幾個本港市場上兌換及售出人民幣逐漸趨於平衡，到4月份兌換需求更強並超出規規模，令人民幣存款止跌回升。

由於5月下旬人民幣匯率強勁反彈，市場信心進一步增強，刺激持有人民幣資產需求。應堅估計，未來幾個月人幣存款有望進一步改善。

離岸人民幣拆息急升，部分銀行相應上調人民幣定存利率。中銀香港宣布，由今日(6月1日)起，選用「綜合理財服務」的個人銀行客戶，只需透過網上銀行或手機銀行，以人民幣1萬元或以上開立1個月定期存款，年利率可達4厘。

另一方面，本港銀行貸款保持穩健，4月份貸款總額按月增加1.5%，經年率化的4月份貸款增長率為17.7%。在今年首4個月，經年率化的貸款增長率則為18.4%。



第二批銀色債券今公布

【大公報訊】金管局將於今日公布第二批銀色債券的認購詳情，去年該局推出首批專為65歲以上本港居民申請的銀色債券，該債券保證最少可獲兩厘回報。政府亦早於今年初已公布會發行第二批銀色債券，並且會考慮增加銀色債券發行量和延長年期。

政府去年推出首批為期3年的銀色債券，以開拓「銀髮市場」。第一批銀色債券發行金額30億元，發行有逾7萬人認購，未有如市場預期般獲超額認購，平均每人獲逾4手，提前贖回金額佔發行額不足1%。反映認購人持有銀色債券主要是長線持有

。該債券每半年派息一次，於今年2月首次派息，年息2.15厘，以平均每人4手計算，半年可收息430元。

長者需開設投資戶口

銀色債券以其保證最少可獲兩厘回報作為賣點，為投資者提供零風險的回報，與早年發行的通脹掛鈎債券(iBond)不同，不設二手市場，而持有人可於到期前以原價售回予政府。首批銀色債券的入場費為一萬元。而值得留意是，要申請銀色債券的長者，需要在一般銀行及證券行開設投資戶口。

本港首季保費增加逾兩成

【大公報訊】記者黃裕慶報道：香港保險業理處昨公布，在今年第一季，香港保險業的毛保費總額為1220億元，按年上升20.7%。其中，長期有效業務的保費收入總額按年升22.8%至1080億元，一般保險業務的毛保費則按年增長6.6%至139億元。

長期有效業務的保費收入方面，個人人壽及年金(非投資相連)業務的保費收入上升25.1%至924億元，而個人人壽及年

金(投資相連)業務的保費收入則下跌3.5%至70億元。退休計劃業務的供款錄得32.2%的增長至71億元。

中銀人壽執行總裁老建榮表示，今年首季該行業按年錄得增長，按季則持平。跨境業務方面，受付款方式改變影響，整體市場表現稍轉弱，中銀人壽在這方面業務大致與市場同步。隨着人幣匯率回穩，他對人幣保單的業務前景仍然樂觀。在2016年，中銀人壽在人民幣保單的

市場佔有率進一步上升至81%。跨境業務佔新造標準保費的比例，亦由過往的單位數增加至超過20%。

中銀人壽去年的新造標準保費按年顯著上升47%，新業務價值亦升30%。展望今年，老建榮預期該行業「可保持健康增長」，亦即維持雙位數增長。

截至現時為止，中銀人壽的保險經紀逾450人，老建榮重申，目標是於年底時增至800人。